

Caring for quality of life

Rapport
annuel 2022

Document d'enregistrement universel


aedifica
housing with care

Caring for quality of life

En tant que promoteur et investisseur spécialisé dans l'immobilier de santé, Aedifica entend proposer des bâtiments durables et porteurs d'avenir, sans perdre de vue ce qui importe le plus pour nous : la qualité de vie de l'utilisateur final. Ce qui inclut tant les résidents que le personnel soignant. Notre objectif est de donner aux uns l'espace nécessaire pour recevoir des soins adaptés à leurs préférences, et de rendre la prestation de ces soins aussi facile et agréable que possible aux autres.

Plusieurs éléments favorisent la qualité de vie des utilisateurs de nos bâtiments. Or, qui de mieux pour en parler que les personnes qui y vivent, y travaillent ou celles qui les gèrent et les entretiennent jour après jour ? Jef, Sara, Martin, Saskia, Arto, Niko et Marloes vous l'expliqueront avec leurs propres mots.

À les entendre, l'immobilier de santé se doit avant tout d'offrir un cadre de vie sûr et sécurisé à ses occupants. Un cadre qui leur permet d'y évoluer de manière aussi indépendante et digne que possible, en leur donnant l'espace nécessaire pour faire ce qui leur plaît. Dans cette optique, la situation, la conception et l'agencement du bâtiment ont une influence décisive, de même que le recours aux technologies innovantes.

En lisant ces récits, je suis également frappé de voir à quel point nos établissements de soins sont des lieux de rencontre, des espaces créateurs de liens. Et ce, tant entre les résidents et le personnel soignant qu'avec la communauté locale dans laquelle les bâtiments s'inscrivent. Ce sentiment de connexion est vital pour le bien-être de tous. En tant que propriétaire, nous y contribuons en proposant des concepts qui répondent

à ce besoin de contact. Rendre les espaces communs agréables à vivre en est un, tout comme l'ouverture du restaurant de l'établissement de soins au public, ce qui participe à créer un véritable ancrage dans la communauté locale.

Ce ne sont là que deux exemples de la manière dont notre expertise en matière d'immobilier de santé est facteur de plus-value pour les résidents de nos bâtiments et le personnel qui y travaille.

Je tiens à remercier nos sept experts de terrain de nous avoir confié leurs histoires. J'espère qu'à travers leurs témoignages, vous aurez une meilleure idée de la valeur ajoutée d'Aedifica et de l'impact positif de nos projets sur la société en général.

Stefaan Gielens,
CEO

“

Notre objectif est de donner aux gens l'espace nécessaire pour recevoir des soins adaptés à leurs préférences, et de rendre la prestation de ces soins aussi facile et agréable que possible.

Stefaan Gielens,
CEO

Vieillir de façon active dans un environnement sûr et sécurisé

“

La cohésion sociale a un impact déterminant sur la qualité de vie des résidents, du personnel et de l'ensemble du quartier.

Sara Van de Weyer,
directrice du site

“

Qu'y a-t-il de plus merveilleux que de pouvoir chaque jour faire ce qui me plaît dans un environnement sûr et accueillant ?

Jozef Lemmens,
résident

Jozef Lemmens (78 ans), « appelez-moi simplement Jef », est un homme heureux. C'est, en tous les cas, ce qui transparaît à l'évocation de son séjour au sein de la résidence de soins récemment agrandie 't Spelthof, à Lubbeek, en Belgique. « J'aime vivre ici, j'ai une chambre avec vue sur la nature, je suis entouré de gens, je peux bavarder tous les jours et j'apprécie la nourriture servie. »

Une nouvelle cuisine

« J'ai une vie formidable ici », poursuit Jef avec un large sourire. « Je commence chaque journée en regardant par la fenêtre depuis mon lit le cadre verdoyant et la lumière qui entre dans la pièce. » Après le petit-déjeuner, Jef relève son courrier et en profite pour discuter avec les autres résidents. Puis il vérifie son pluviomètre et distribue du pain rassis aux canards de l'étang. « Depuis la rénovation, nous disposons de notre propre cuisine, ce qui est un sacré plus », déclare Jef. D'après le cuisinier, les résidents mangent davantage depuis lors. L'alimentation est un aspect important de leur quotidien : « Nous avons même un comité de restauration qui a son mot à dire sur le menu », révèle Jef. « La soupe de poulet fraîchement préparée est la spécialité de la maison. »

Connexion

« En fait, chaque jour est stimulant ici, il y a toujours quelque chose à faire. » Puis Jef devient sérieux un instant. « Comment pourrais-je décrire ce que signifie pour moi la qualité de vie ? C'est être en contact avec les gens. Ne pas être seul, c'est déjà beaucoup. L'intimité et la convivialité, c'est ce que j'aime. Mais aussi le fait de pouvoir vieillir de façon active dans un environnement sûr et sécurisé, bouger librement, faire ce qui me plaît et prendre du bon temps pendant encore au moins une décennie. »

Sara Van de Weyer



't Spelthof - Binkom (BE)



Un projet de rénovation intégrale pour un bien-être accru

« La qualité de vie des occupants d'une résidence de soins peut être considérablement améliorée par une rénovation intelligente du bâtiment et de ses environs. » C'est ce qu'affirme Sara Van de Weyer, la nouvelle directrice du site de 't Spelthof, où elle était jusqu'il y a peu en charge des soins.

Les travaux se sont concentrés sur la modernisation du bâtiment existant et l'extension de sa capacité de 80 à 125 chambres, sur l'installation d'une cuisine pour offrir des repas fraîchement préparés et non plus livrés, sur l'aménagement d'une plus grande terrasse extérieure et de places de parking supplémentaires. La nouvelle aile est baignée de lumière naturelle; dans l'ancienne, des cloisons ont été supprimées et les chambres agrandies. La moquette a été remplacée partout par un linoléum plus hygiénique et facile à entretenir, sur lequel les chariots de service roulent beaucoup plus aisément.

Et Sara Van de Weyer d'ajouter : « Il y a davantage de salons où les résidents peuvent se réunir, tricoter, lire ou regarder la télévision. La restructuration opérée par service a par ailleurs permis d'offrir plus d'espaces de rangement à proximité et donc, de perdre moins de temps à aller chercher du linge ou des produits de nettoyage. Les postes de soins infirmiers ont été optimisés et le personnel soignant profite à présent d'un système d'enregistrement interactif lui permettant de cocher toutes les tâches de soins à l'endroit même où elles sont effectuées. »

Vers plus d'inclusion

L'offre de soins a gagné en diversité. Sara planche notamment sur un partenariat avec un service de psychiatrie voisin pour y inclure ces soins spécialisés. Pour la directrice de l'établissement, cela participe à un projet social de plus en plus inclusif. Elle rêve, par exemple, d'un restaurant où tout un chacun pourrait venir manger avec les résidents ou commander un repas à emporter après sa journée de travail. Ce faisant, la résidence de soins est appelée à devenir aussi un centre communautaire. « La cohésion sociale a un impact déterminant sur la qualité de vie des résidents, du personnel et de l'ensemble du quartier », conclut Sara.

Une qualité de vie boostée par la rénovation et la technologie

“

L'expertise d'Aedifica nous a déchargé de la modernisation du bâtiment. C'est un soulagement pour le personnel soignant, qui peut se concentrer davantage sur la prestation de soins pour améliorer la qualité de vie de nos résidents.

Saskia Gentenaar,
aide-soignante

“

La principale contribution des infrastructures au bien-être de nos résidents est qu'elles leur permettent de conserver leurs habitudes tout en bénéficiant d'une liberté maximale.

Martin de Gier,
directeur du site

Ensemble, ils ont 43 ans d'expérience au compteur. Martin de Gier est directeur de la résidence de soins fraîchement rénovée De Merenhoef, à Maarssen, aux Pays-Bas, et Saskia Gentenaar, anciennement responsable de la planification des soins, est désormais en charge de la pharmacie.

Une transformation complète

En 2020, le site De Merenhoef a été entièrement remis à neuf pour laisser place à un établissement de soins de pointe. «Le bâtiment a été adapté pour être conforme à toutes les nouvelles obligations légales et être à nouveau porteur d'avenir. Mais nous nous sommes aussi penchés sur la façon dont nos résidents, les soignants et les gens du quartier peuvent se rencontrer», explique Martin de Gier.

Les travaux de rénovation se sont concentrés sur les chambres, devenues plus spacieuses, et sur les salles de bains, plus grandes et équipées de toilettes plus hautes. Sans oublier la fixation de poignées, la disparition des seuils de porte, l'élargissement des portes et, surtout, l'aménagement de salons supplémentaires où les résidents peuvent se réunir par groupes de dix. «Ces salons sont des lieux de rencontre, mais envisagés de manière plus intimiste, avec notamment une cuisine qui peut être utilisée pour partager un souper en petit comité. Le repas de midi est servi aux résidents dans le grand restaurant, où les habitants du quartier sont également les bienvenus», précise Martin. «De plus, nos couloirs sont désormais climatisés et nous disposons de notre propre salle de physiothérapie. Auparavant, il fallait que les résidents se rendent en ville. Nous avons aussi notre pharmacie, avec une réserve de médicaments de première nécessité.»



Résident du
De Merenhoef

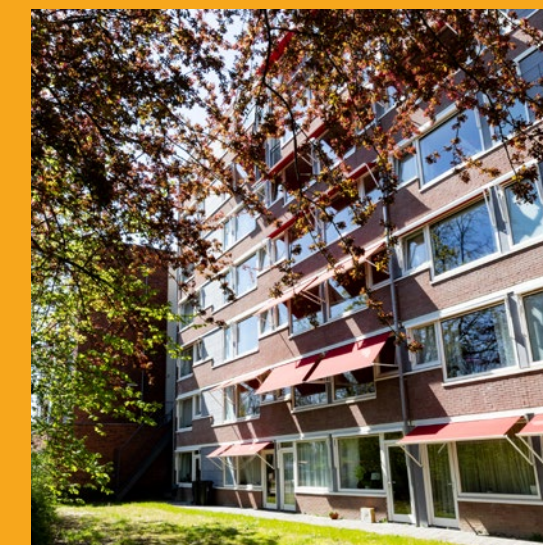
Une résidence intelligente

«La principale contribution des infrastructures au bien-être de nos résidents est qu'elles leur permettent de conserver leurs habitudes. Le bâtiment est ouvert et ceux-ci peuvent s'y déplacer à leur guise. C'est important pour qu'ils s'y sentent bien», explique Martin. «Nous cherchons continuellement à leur offrir autant de liberté et d'indépendance que possible. Ce qui se réalise nécessairement au cas par cas.» Ainsi, tous les résidents reçoivent un bracelet muni d'une puce personnalisée qui indique où ils peuvent aller en fonction de leurs besoins en matière de soins. Si une personne atteinte de démence tente de quitter le bâtiment, les soignants interviendront immédiatement. Il y a également des capteurs intelligents dans les chambres qui alertent l'équipe de nuit si un résident tombe de son lit.

Éliminer les inquiétudes pour mieux soigner

«Notre mission principale est de prendre soin de nos résidents et de veiller à leur bien-être», renchérit Saskia Gentenaar. «L'expertise d'Aedifica nous a déchargé de la modernisation du bâtiment pour nous permettre de continuer à nous concentrer sur ce qui est important pour nous : fournir des soins de qualité. La rapidité de réaction en cas de dysfonctionnement du chauffage ou de l'éclairage, identifié via un système de télésurveillance, nous épargne également bien des soucis. La seule chose que l'on doit faire c'est remplacer les ampoules!» Saskia appelle cela le «bien-être du personnel soignant». «Cela nous permet de nous impliquer davantage dans les soins afin d'améliorer la qualité de vie de nos résidents.»

De Merenhoef -
Maarssen (NL)



Heureux dans un nouveau foyer

“

La possibilité de participer à de nombreuses activités dans le quartier est un avantage particulièrement important pour Arto.

Irja en Veli-Pekka Vitikka,
parents d'Arto



Arto et ses parents



Lorsque des personnes nécessitant des soins emménagent dans un centre de soins résidentiel, elles s'attendent - à juste titre - à y trouver un nouveau foyer où elles pourront vivre leur vie comme elles l'entendent et comme elles en ont l'habitude. C'est précisément ce qu'a réalisé Hoivatilat, filiale d'Aedifica, à Malminkartano, près de la capitale finlandaise Helsinki. En décembre 2022, elle a ouvert Tukena Tähtiomena, une nouvelle communauté de services pour les personnes âgées, les enfants et les personnes en situation de handicap.

Un lieu nouveau mais familier

L'un des premiers résidents du centre de Malminkartano est Arto Vitikka, 32 ans, qui a quitté un autre foyer de groupe pour s'y installer. Lorsqu'il a emménagé, son large sourire a suffi à exprimer ce qu'il ne pouvait traduire en mots.

L'aménagement intérieur du centre a reçu l'approbation d'Arto. Sa chambre est flambant neuve, confortable, bien équipée et spacieuse, dotée de sa propre cuisine, ce dont il ne disposait pas auparavant. Le tout au sein d'un immeuble moderne où vivent également d'autres jeunes. Outre une plus grande intimité, les résidents ont aussi accès à suffisamment d'infrastructures communes pour se réunir s'ils le souhaitent. Le centre a en

“

La sécurité et le confort sont essentiels, c'est ce qui rend la vie quotidienne des résidents, des locataires et des équipes de maintenance des bâtiments plus facile et plus agréable.

Niko Mynttinen,
asset manager

effet été conçu pour que tous puissent façonner leur vie aussi librement que possible, en fonction de leurs goûts et de leurs habitudes.

Le nouveau foyer d'Arto est situé dans un environnement qui lui est familier. Il a grandi à Malminkartano depuis l'âge de 10 ans et le quartier voisin de Piianpuisto était son terrain de jeu préféré. Ses parents vivent maintenant à quelques kilomètres de lui, ce qui leur permet de surprendre Arto avec des visites et des pâtisseries.

Être libre de faire ce qui lui plaît

Passionné de randonnée et de musique, Arto est fortement encouragé par son nouvel entourage à s'adonner à ses passe-temps favoris au sein du club nature et de l'école de musique locaux. Le fait de pouvoir participer à de multiples activités en plein air dans le quartier est un avantage particulièrement important pour lui, assurent ses parents. En conséquence, les soins hautement qualitatifs qui lui sont prodigués sont combinés à une vie indépendante et épanouissante dans un environnement sûr et protégé.

Une technologie intelligente

L'usage d'outils technologiques innovants autorise les résidents à vivre de manière aussi indépendante que possible, tout en étant vecteur de soutien en termes de sécurité, de mobilité et de communication. Ainsi, dans les limites du respect de la vie privée, la salle de contrôle à distance basée sur le cloud signale la moindre alerte se rapportant au suivi des résidents et ce, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Dans le même temps, cette même salle de contrôle régule la ventilation du bâtiment, le chauffage, l'éclairage, etc. Les résidents et le personnel soignant n'ont pas à s'en soucier.

« La sécurité et le confort sont essentiels, c'est ce qui rend la vie quotidienne des résidents, des locataires et des équipes de maintenance des bâtiments plus facile et plus agréable », déclare Niko Mynttinen, qui est asset manager au sein de la filiale finlandaise Hoivatilat depuis 2017.

Niko Mynttinen



L'expertise d'Aedifica au service de nos locataires

“

Les résidents des établissements de soins doivent se sentir chez eux, ils veulent garder le contrôle de leur vie et recevoir une aide en cas de besoin. Répondre à ces impératifs en créant le cadre idéal dans des bâtiments sur mesure est le cœur de métier d'Aedifica.

Marloes Kampinga,
asset manager

Comment l'immobilier de santé contribue-t-il à augmenter la qualité de vie des résidents et à accroître le bien-être et l'efficacité du personnel soignant ? Ou, comme le formule plus clairement Marloes Kampinga, asset manager pour le portefeuille néerlandais d'Aedifica : « De quoi nos locataires ont-ils besoin pour offrir à leurs résidents des soins et une vie de qualité ? »

« Les résidents des établissements de soins ont besoin de se sentir chez eux, ils souhaitent garder le contrôle de leur vie et recevoir une aide en cas de besoin, détaille-t-il. Répondre à ces impératifs en créant le cadre idéal dans des bâtiments sur mesure est le cœur de métier d'Aedifica. »

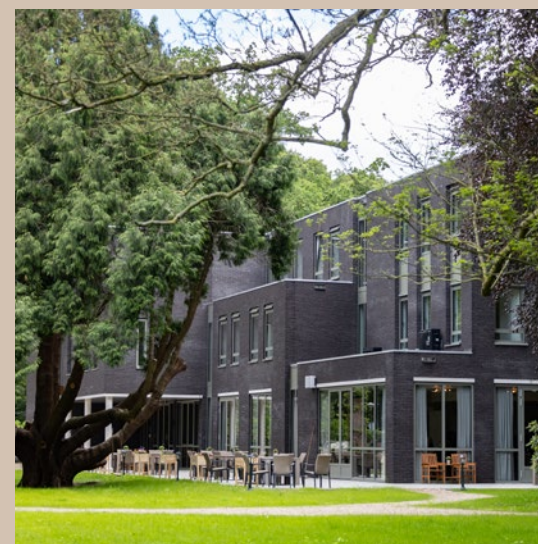
Expérience et expertise

« Aedifica s'implique beaucoup dans le processus de construction et de développement des immeubles », explique Marloes. « Grâce à notre expérience et notre expertise, mais aussi à nos relations de longue date avec une variété de locataires, nous savons ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas. Nous mettons ce savoir-faire à disposition des locataires dont c'est le premier chantier de construction ou de ceux dont l'expertise couvre les soins mais pas l'immobilier. »

Quelques exemples

Et Marloes donne un exemple concret : « Nous avons suggéré à certains locataires d'installer des auvents pour rafraîchir les espaces intérieurs et ainsi réduire les coûts de climatisation. »

Parfois, ce sont des petits détails qui font la différence : « Les toilettes de couleur noire sont plus visibles et reconnaissables pour les personnes malvoyantes ou celles souffrant de problèmes cognitifs tels que la démence. Elles peuvent plus aisément estimer la distance qui les sépare des toilettes, par exemple. C'est un locataire qui nous a appris à tirer parti du contraste pour les aider. »



Villa Horst en Berg
- Soest (NL)

Villa Horst en Berg
- Soest (NL)



« De même, mieux vaut ne pas placer le robinet de la douche directement sous le pommeau », poursuit Marloes. « C'est souvent une infirmière qui manipule le robinet au moment d'assister les résidents dans leur toilette. Or si celui-ci est suspendu sous le jet de la douche, l'aide-soignante sera mouillée, elle aussi, ce qu'il faut bien entendu éviter. C'est le genre d'attentions qui participent au bien-être des personnes qui vivent et travaillent au sein de l'établissement de soins. »

Marloes cite un autre exemple où l'expertise d'Aedifica est bienvenue : « La taille de la salle de bain et la pente du sol doivent être étudiées pour chaque résident en fonction de son état de santé et de ses besoins en soins. Après tout, une personne âgée atteinte de démence se douche différemment d'une autre. La superficie idéale et la juste inclinaison de la pente, mais aussi le positionnement correct de la douche, aussi loin que possible de la porte, empêcheront la salle de bains d'être mouillée et donc, glissante. »

Rentabilité

La rentabilité entre aussi en ligne de compte. À ce titre, il est judicieux, tant pour Aedifica que pour son locataire, de vérifier si les chiffres s'alignent sur ceux des immeubles de référence qui composent le portefeuille d'Aedifica. Cela permet de contrôler le business model et les finances du locataire. Cette expertise est cruciale au démarrage du projet, lorsque le taux d'occupation doit encore être consolidé. « Non seulement nos bâtiments doivent être porteurs d'avenir, mais nous nous efforçons également d'établir des relations durables avec nos locataires. Cela profite à tous », affirme Marloes.

Contenu



Caring for quality of life

- 01 Introduction du CEO
- 02 Quatre histoires sur comment Aedifica améliore la qualité de vie des résidents



12 Aedifica en bref

- 14 Portrait
- 16 Lettre aux actionnaires
- 18 2022
- 20 Faits marquants
- 22 Chiffres clés

24 Stratégie & création de valeur

- 26 Notre façon de créer de la valeur
- 30 Notre approche de la responsabilité sociétale des entreprises



34 Business review

- 36 Portefeuille
- 38 Notre portefeuille
- 50 Lutter contre le changement climatique
- 56 Partners
- 57 Nos stakeholders clés
- 59 Renforcer les relations
- 66 Organisation
- 66 Notre équipe
- 68 Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs
- 74 Ethique, conformité, et intégrité
- 76 Financial review
- 78 Performance financière
- 91 Perspectives pour 2023
- 92 Performance boursière



96 Déclaration de gouvernance d'entreprise

128 Facteurs de risque

140 Etats financiers

- 142 Etats financiers consolidés
- 198 Comptes annuels statutaires abrégés

206 Informations complémentaires

- 208 Reporting selon les normes
- 222 Tableau récapitulatif des immeubles de placement
- 233 Vérification externe
- 243 Documents permanent
- 261 Table des matières selon les normes EPRA sBPR
- 262 Table des matières selon les normes GRI
- 265 Déclaration
- 267 Glossaire

Aedifica en bref

Aedifica construit l'immobilier de santé du futur depuis plus de quinze ans. Grâce à l'efficacité de notre stratégie, notre portefeuille immobilier a pu croître de 23 % chaque année. Il atteint aujourd'hui une valeur de 5,7 milliards €. En 2022, nous avons à nouveau réalisé nos ambitions d'acteur de référence au niveau international. Nous avons ainsi déployé de nombreux nouveaux investissements et réalisé 40 projets de développement. Les investisseurs apprécient la recette d'Aedifica, malgré l'environnement macroéconomique volatil. Cela s'est traduit par plusieurs augmentations de capital réussies et par la réaffirmation de la notation de crédit « investment grade » de S&P.



>800 mio €
de nouveaux
investissements
réalisés & projets
annoncés



40
projets de
développement
achevés



310 mio €
levés sur les
marchés des
capitaux



8 pays
en Europe

Portrait



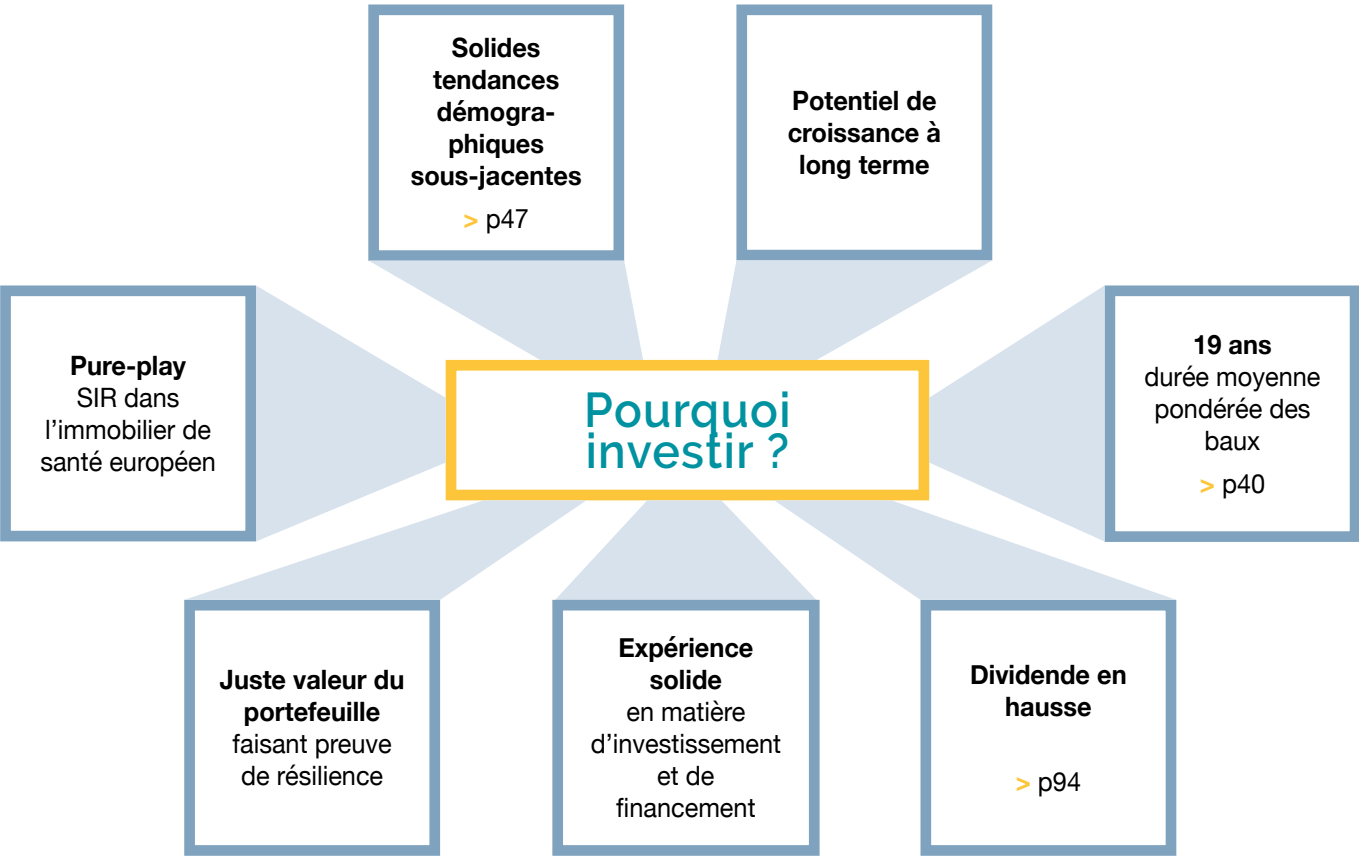
Housing with care

Tout est résumé dans notre slogan. Aedifica est une entreprise cotée en bourse qui propose des concepts immobiliers, innovants et durables, aux opérateurs de soins européens et à leurs résidents. Aedifica se concentre en particulier sur le logement des personnes âgées nécessitant des soins.

La durabilité sociale constitue le moteur de notre action. Nous voulons créer de la valeur ajoutée pour la société au sens large en développant des projets immobiliers novateurs qui répondent aux besoins des résidents et améliorent leur qualité de vie. Au-delà de ces bâtiments, c'est dans la société que nous investissons.

Nous voulons offrir à nos actionnaires un investissement immobilier fiable, avec un rendement attractif qui est le fruit de la stratégie efficace développée depuis 17 années. Cette stratégie vise à associer un portefeuille diversifié et de haute qualité qui génère des revenus locatifs récurrents et indexés, des partenariats à long terme avec des leaders du secteur et l'expérience de nos équipes.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis 2020, Aedifica fait également partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. L'action fait également partie du nouvel indice BEL ESG, qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG.



2005

- Constitution d'Aedifica
- Portefeuille d'appartements & hôtels

2012

- 100 mio € levés sur les marchés des capitaux

2015

- 150 mio € levés sur les marchés des capitaux

2017

- 220 mio € levés sur les marchés des capitaux

2020

- Premier investissement en **Finlande & Suède** : offre publique d'achat sur Hoivatilat Oyj
- 710 mio € levés sur les marchés des capitaux
- Inclusion dans l'indice **BEL 20**



2022

- 310 mio € levés sur les marchés des capitaux
- Lancement de la **trajectoire zéro émission carbone nette**



2006

- Portefeuille d'appartements & hôtels
- Premiers investissements en immobilier de santé

2013

- Premiers investissements en **Allemagne**

2016

- Premiers investissements aux **Pays-Bas**

2019



- Premiers investissements au **Royaume-Uni**
- Cotation secondaire sur **Euronext Amsterdam**
- 420 mio € levés sur les marchés des capitaux
- Investisseur en immobilier de santé « pure-play » : désinvestissement des appartements & hôtels

2021

- Premiers investissements en **Irlande & Espagne**
- 330 mio € levés sur les marchés des capitaux
- Emission obligataire durable de 500 mio €

BEL ESG
by Euronext

2023

- Inclusion dans l'indice **BEL ESG**

Lettre aux actionnaires



La capacité d'Aedifica à fournir ces résultats démontre la résilience du secteur de l'immobilier de santé, qui continuera à avoir besoin de capacité supplémentaire dans les années à venir en raison de la population européenne vieillissante.

Stefaan Gielens
Chief Executive Officer

Serge Wibaut
Président du conseil
d'administration

Cher lecteur,

En 2022, Aedifica a démontré la pérennité de ses ambitions en tant qu'investisseur européen de premier plan dans l'immobilier de santé. Avec une série d'investissements au cours de la première moitié de l'année, Aedifica a de nouveau atteint ses objectifs d'investissement. Le climat d'investissement ayant changé au cours de la seconde moitié de l'année en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation élevée, le Groupe s'est concentré sur la solidité de son bilan, l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. En conséquence, Aedifica a – malgré l'environnement macroéconomique volatile – une fois de plus enregistré des résultats solides. En outre, Aedifica a également intensifié ses efforts en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

La capacité d'Aedifica à fournir ces résultats démontre la résilience du secteur de l'immobilier de santé, qui continuera à avoir besoin de capacité supplémentaire dans les années à venir en raison de la population européenne vieillissante.

Investissements à travers l'europe

Tout au long de l'année, le Groupe a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets à travers l'Europe pour environ 803 millions € dans 57 établissements de soins. Près de deux tiers de ce montant a été investi au Royaume-Uni et en Irlande. En Irlande, Aedifica a construit un portefeuille de près de 300 millions € en moins de deux ans après ses premiers investissements. Une fois les projets de développement achevés, il dépassera les 450 millions €. En Finlande, où Aedifica opère en tant que promoteur par le biais de Hoivatilat, les activités de développement se sont poursuivies avec succès avec environ 100 millions € dans des nouveaux projets annoncés au cours de l'année, dont deux tiers sera réalisé avec des locataires publics. En outre, 40 projets du programme d'investissement s'élevant à environ 295 millions € ont été achevés.

Tous les investissements réalisés en 2022 ont porté le portefeuille immobilier d'Aedifica à 622 sites pouvant accueillir près de 35.600 résidents et plus de 11.500 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* a augmenté d'environ 807 millions € (+16 %) pour atteindre 5.704 millions € (contre 4.896 millions € en début d'exercice). Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose par ailleurs d'un programme d'investissement dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours qui représente au total quelque 671 millions €. Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait bientôt franchir le cap des 6 milliards €.

Profil financier défensif

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica bénéficie d'un bilan robuste. La confiance du marché dans la stratégie du Groupe s'est traduite non seulement par le fait qu'elle a réussi à lever près de 310 millions € en capitaux propres, mais aussi par la réaffirmation par S&P de sa notation d'investissement BBB avec une perspective stable. Au 31 décembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élevait à 43,6 %. En outre, le Groupe a renforcé sa liquidité en contractant environ 516 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme. Grâce à son bilan solide et à sa capacité à lever des capitaux, Aedifica dispose des ressources nécessaires pour répondre aux défis de ce nouvel exercice financier.

Résultats solides

Aedifica se concentre non seulement sur ses investissements et sa croissance, mais aussi sur la gestion prudente de son patrimoine immobilier existant. En 2022, le résultat de cet engagement se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 273,1 millions € (232,1 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 18 %). L'EPRA Earnings* est supérieur à la prévision budgétaire et s'élève à 181,4 millions € (151,5 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 20 %), soit 4,76 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 331,8 millions €. Aedifica démontre sa capacité à croître tout en maintenant une robuste performance financière, comme le témoignent l'augmentation du bénéfice par action et son taux d'endettement sain. Sur la base de ces résultats, le conseil d'administration d'Aedifica proposera un dividende brut de 3,70 € à l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023.

Aedifica doit ces excellents résultats de l'exercice écoulé à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de tous ses collaborateurs. Le conseil d'administration tient donc à féliciter et à remercier sincèrement l'équipe d'Aedifica pour sa contribution au développement du Groupe.

La durabilité en pratique

Aedifica se concentre sur ses objectifs de durabilité qu'elle met en pratique en investissant dans le (re)développement et la rénovation des établissements de soins (par exemple, des bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle en Irlande, en Allemagne et aux Pays-Bas). En outre, le Groupe a initié la mise à jour de ses baux avec des clauses vertes et des engagements en matière de qualité de soins. L'approche ambitieuse d'Aedifica en matière de RSE est sur la bonne voie, comme en témoignent la récente inclusion de l'action dans le nouvel indice BEL ESG et les excellents scores obtenus lors de diverses évaluations ESG. Le score GRESB et le rating MSCI ainsi que le Sustainability Risk Rating ont continué de s'améliorer, tandis que le rapport RSE du groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la troisième année consécutive. Par ailleurs, avec 59% des nouveaux financements bancaires contractés en 2022 liés à des indicateurs clés de performance de durabilité, Aedifica souligne sa volonté d'intégrer les critères RSE dans sa politique financière.

À l'avenir

Bénéficiant de solides fondamentaux favorables, tels que le vieillissement de la population européenne et le besoin croissant d'établissements de soins à l'épreuve du temps, l'immobilier de santé restera une catégorie d'investissement attrayante dans les années à venir. Cependant, nous nous attendons à ce que 2023 soit plutôt une année de transition au cours de laquelle un nouvel équilibre devra être trouvé entre les attentes du marché de l'investissement et des opérateurs d'une part et l'augmentation des coûts de financement d'autre part. Cela se traduira probablement par un rythme d'investissement plus lent, étant donné que le Groupe se concentrera principalement sur l'exécution de son pipeline engagé, tout en maintenant un bilan solide et un ratio d'endettement d'environ 45%. Toutefois, Aedifica continuera à construire un portefeuille d'immeubles de haute qualité offrant des rendements nets attractifs et à renforcer sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse.

Pour l'exercice 2023, l'EPRA Earnings* devrait s'élever à 5,03 € par action. Le conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 3 % à 3,80 € par action.

2022

Irlande

18 sites
>1.900 résidents
96.800 m²
289 mio € en juste
valeur
164 mio € de pipeline
24 ans de WAULT¹
5,3% rendement brut²

Royaume- Uni³

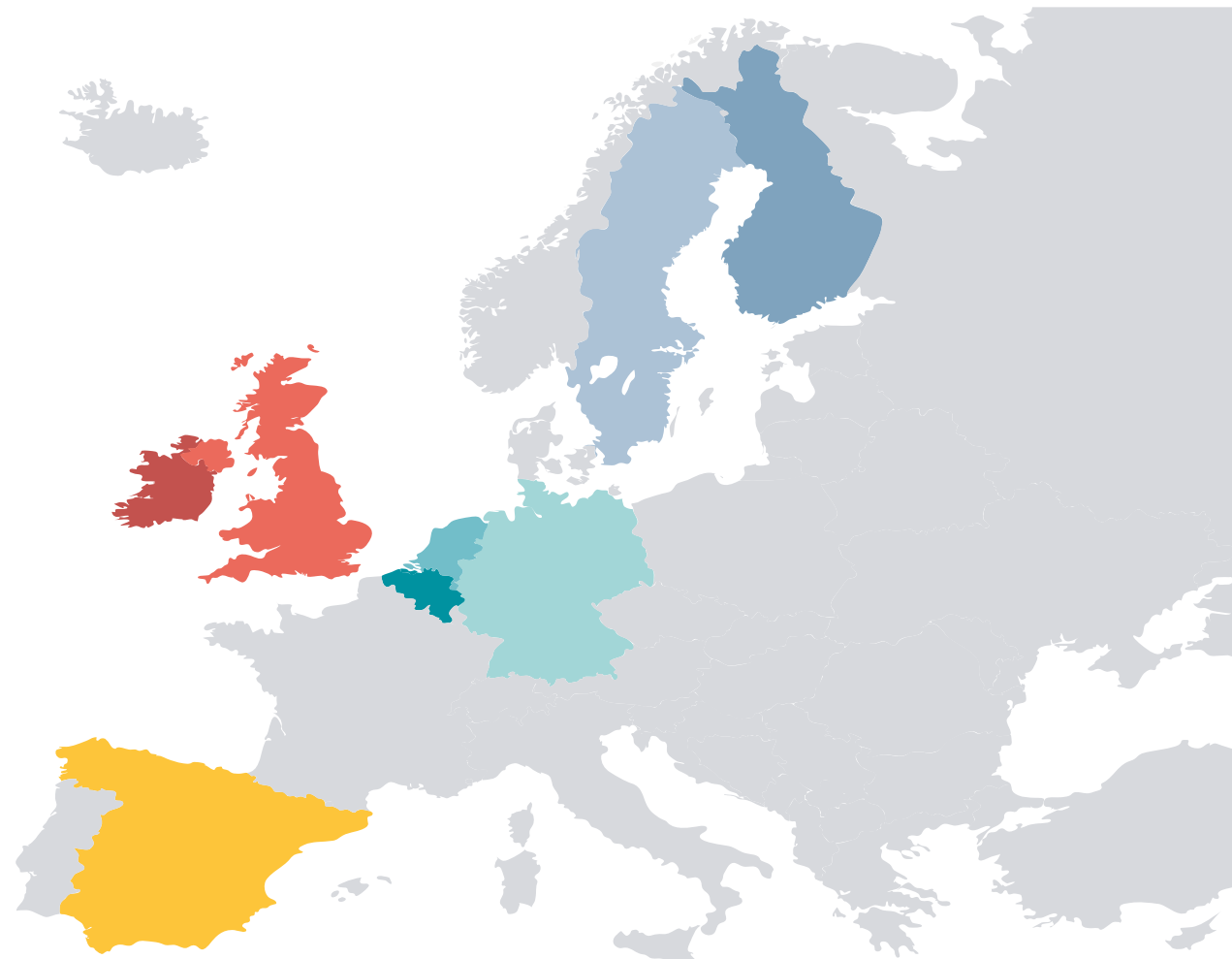
114 sites
7.300 résidents
328.600 m²
960 mio € en juste
valeur
130 mio € de pipeline
22 ans de WAULT¹
6,4% rendement brut²

Suède

23 sites
140 résidents &
600 enfants
17.300 m²
77 mio € en juste valeur
29 mio € de pipeline
12 ans de WAULT¹
5,0% rendement brut²

Finlande

203 sites
3.500 résidents &
10.900 enfants
257.400 m²
94 mio € de pipeline
985 mio € en juste
valeur
12 ans de WAULT¹
5,3% rendement brut²



Espagne

1 site en construction
160 résidents
8.400 m²
1,5 mio € en juste
valeur
14 mio € de pipeline
30 ans de WAULT¹

Belgique

85 sites
>8.800 résidents
541.500 m²
1.299 mio € en juste
valeur
65 mio € de pipeline
20 ans de WAULT¹
5,5% rendement brut²

Pays-Bas

75 sites
3.300 résidents
355.400 m²
640 mio € en juste
valeur
37 mio € de pipeline
17 ans de WAULT¹
5,6% rendement brut²

Allemagne

103 sites
10.500 résidents
597.300 m²
1.198 mio € en juste
valeur
138 mio € de pipeline
22 ans de WAULT¹
5,1% rendement brut²

Notre portefeuille

622
sites (+35)

35.600
résidents (+2.900)

>11.500
enfants

2.203.000 m²
(+172.000 m²)

5.519 mio €
mio € juste valeur
(+775 mio €)

671 mio €
de pipeline

19 ans
WAULT¹

5,5%
rendement brut²

100%
taux d'occupation

Finances

181 mio €
EPRA Earnings*
(+20%)

4,76 €/action
EPRA Earnings*

3,70 €/action
brutodividend (+9%)

BBB
avec une perspective
stable notation de crédit
réaffirmée par S&P

273 mio €
revenus locatifs
(+18% YoY &
+4,2% LfL)

43,6%
taux d'endettement

667 mio €
de capacité sur les
lignes de crédit

7,5x
interest cover ratio

Responsabilité sociétale des entreprises

34%
financement durable

60.000 €
de dons à des organisations caritatives

Aedifica Academy
lancée dans l'ensemble du groupe

Environmental
Data Report 2022
à publier en juin 2023

Notre équipe

121
collaborateurs

41
ans âge moyen

20
heures de
formation en
moyenne par
employé (+14%)

76
hommes

45
femmes

11
nationalités

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 44 des états financiers consolidés.

1. Weighted average unexpired lease term : durée moyenne pondérée résiduelle des baux.
2. Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne, en Finlande et en Suède (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).
3. Pour simplifier la présentation des informations, les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique.
4. Juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

Faits marquants 2022

Portefeuille

803 mio €

de nouveaux investissements & projets dans
57 sites

40 projets

du programme d'investissement achevés pour
un total de 295 millions €

> pages 78-81

ESG

Contrats de location « verts »

Engagée à améliorer la performance environnementale de son portefeuille et à atteindre zéro émission nette d'ici 2050, Aedifica a développé une clause verte annexée au bail qui fera partie intégrante des baux dans chacun des pays où Aedifica opère. Cette annexe sert de base à l'échange de données de consommation et de bonnes pratiques et fournit également des recommandations sur l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments.

> page 60

Portefeuille

Le portefeuille irlandais passe à près de 300 mio €

Un tiers des investissements que nous avons annoncés sur l'année écoulée visaient l'Irlande. Fin 2022, moins de deux ans après nos premiers investissements, le portefeuille irlandais d'Aedifica s'élevait déjà à près de 300 millions €. Une fois tous les projets de développement en cours achevés, il dépassera les 450 millions €.

> page 38



ESG

Inclusion dans l'indice BEL ESG et amélioration de toutes les notations ESG

L'approche RSE ambitieuse d'Aedifica est sur la bonne voie, comme en témoignent la récente inclusion de l'action dans le nouvel indice BEL ESG et les excellents scores obtenus lors des différentes évaluations ESG. En 2022, le score GRESB et le rating MSCI ont augmenté, tandis que le Sustainability Risk Rating a continué à diminuer et que le rapport RSE du Groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la troisième année consécutive.

> page 33

BEL ESG
by EURONEXT

Finance

Près de portefeuille 310 mio € levés sur les marchés des capiaux

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica a réalisé une augmentation de capital en espèces et deux augmentations de capital par apport en nature, levant ainsi environ 309 millions € et confirmant la confiance du marché dans notre stratégie.

> page 85

People

Aedifica est un « Great Place to Work »

Pour la deuxième année consécutive, Aedifica a mené une enquête auprès de ses employés en collaboration avec Great Place to Work. À la suite de l'enquête et d'une analyse approfondie de la culture de l'entreprise, Aedifica a été une nouvelle fois reconnue comme un « Great Workplace », ce qui lui permettra de bénéficier du label Great Place to Work® Certified en 2023 également. En outre, le groupe est aussi un « Great Workplace » en Finlande, où une enquête distincte a été organisée.

> page 68



ESG

L'obligation durable d'Aedifica est incluse dans le Bloomberg MSCI Green Bond Index et remporte un prix

En septembre 2021, Aedifica a émis avec succès une obligation durable de 500 millions €, reliant ses ambitions en matière de RSE à sa stratégie de financement. En 2022, cette obligation durable a été incluse dans le Bloomberg MSCI Green Bond Index. Cet indice offre aux investisseurs une mesure objective des titres à revenu fixe émis pour financer des projets présentant des avantages environnementaux directs. En outre, l'obligation a remporté le prix du « Sustainability bond of the year – corporate » lors des 2022 Environmental Finance Bond Awards, où elle a été saluée pour son impact environnemental et social clair dans un secteur plus important que jamais.

> page 84

People

Premières Journées Communautaires organisées en Belgique

En Belgique, Aedifica a organisé pour la première fois des Journées Communautaires, donnant aux employés la possibilité de faire du bénévolat pendant une journée dans l'une de nos maisons de soins. Le concept a suscité un grand enthousiasme de la part de l'équipe et sera donc étendu à nos équipes dans d'autres pays en 2023.

> page 63



Chiffres clés 2022

+18%

revenus locatifs y/y

+20%

EPRA Earnings* y/y

Patrimoine immobilier (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation (en juste valeur) y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.519.439	4.744.468
Projets de développement	184.295	151.954
Total des immeubles de placement (en juste valeur) y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.703.734	4.896.422

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	273.132	232.118
Charges relatives à la location	-1.589	-686
Résultat locatif net	271.543	231.432
Charges opérationnelles*	-41.869	-38.105
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	229.674	193.327
Marge d'exploitation* (%)	84,6%	83,5%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-36.239	-32.162
Impôts	-11.970	-9.718
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	362	360
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-441	-328
EPRA Earnings* (part du groupe)	181.386	151.479
Dénominateur (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	4,76	4,35

EPRA Earnings*	181.386	151.479
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	123.242	14.813
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	84.877	160.211
Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	534
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-559
Réduction de valeur sur le goodwill	-18.103	-3.540
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-42.705	-46.452
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	1.806	6.011
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	488	-673
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	331.778	281.824
Dénominateur (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	8,71	8,10

Actif net par action (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Actif net après déduction du dividende 2021 ¹ , hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	79,38	74,09
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	2,98	-0,75
Actif net après déduction du dividende 2021¹	82,37	73,34
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	36.308.157

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.703.734	4.896.422
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	258.587	258.725
Autres actifs	123.219	6.720
Total des actifs	6.085.540	5.161.867
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.163.877	2.808.488
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	118.908	-27.317
Intérêts minoritaires	6.564	4.226
Capitaux propres	3.289.349	2.785.397
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.601.509	2.197.131
Autres passifs	194.682	179.339
Total des capitaux propres et du passif	6.085.540	5.161.867
Taux d'endettement (%)	43,6%	42,6%

Indicateurs clés de performance selon le référentiel EPRA ²	31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings* (en €/action)	4,76	4,35
EPRA NRV* (en €/action)	91,74	85,10
EPRA NTA* (en €/action)	79,71	72,78
EPRA NDV* (en €/action)	83,92	69,08
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,4%	0,5%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	15,9%	16,7%
EPRA LTV* (en %)	43,4%	42,8%

1. Voir Note annexe 44.7.
2. Voir page 208 pour plus d'informations sur les indicateurs clés de performance selon le référentiel EPRA.

Stratégie & création de valeur

En tant qu'investisseur et promoteur, Aedifica se spécialise dans l'immobilier innovant et durable qui répond aux besoins des opérateurs de soins et de leurs clients à travers l'Europe, en s'axant en particulier sur le logement des seniors qui ont des besoins élevés en matière de soins.

Au-delà de ces bâtiments, c'est dans la création de valeur pour la société que nous investissons. Grâce à nos bâtiments, nous cherchons à améliorer la qualité de vie de leurs usagers et à réduire leur impact sur l'environnement. Nos solutions immobilières adaptées contribuent à la réussite de nos locataires. Nous favorisons l'épanouissement de nos collaborateurs en leur offrant un lieu de travail sain et inclusif. Les revenus locatifs de notre portefeuille offrent des rendements stables aux investisseurs.

Grâce à une stratégie couronnée de succès ces 17 dernières années, Aedifica fait désormais figure de référence sur le marché de l'immobilier de santé coté en bourse en Europe. Et nous ne nous arrêterons pas là.

Notre façon de créer de la valeur

Pour créer de la valeur durable pour nos parties prenantes et la société en général, nous achetons, développons et gérons des biens immobiliers de santé, en mobilisant des ressources telles que notre portefeuille, nos partenariats, notre organisation et notre solidité financière.

Tendances



Population vieillissante

La population européenne vieillit, ce qui accroît le besoin en immobilier de santé spécifique.



Urbanisation

L'Europe poursuit son urbanisation, créant ainsi une demande de concepts d'immobilier de santé intégré comprenant une variété de services.



Consolidation

Les prestataires de soins privés et publics s'appuient de plus en plus sur des investisseurs privés pour financer leurs infrastructures immobilières de soins, car ils poursuivent l'expansion ou l'adaptation de leurs activités.



Financement public

Les gouvernements européens continuent de financer les besoins de soins de leurs populations à l'aide des fonds publics.

Ressources



Portefeuille

- Terrains bien situés
- Bâtiments de qualité
- Pipeline de développement déjà loué



Partenaires

- Opérateurs
- Promoteurs
- Communautés



Organisation

- Équipe diversifiée, motivée et collaborative
- Expertise et connaissance développées depuis plus de 17 ans
- Gouvernance transparente, éthique et saine



Solidité financière

- Plusieurs sources de financement
- Note d'investissement BBB avec une perspective stable (S&P)
- Accès aisé aux marchés des capitaux

Stratégie

Notre objectif

Nous souhaitons fournir des biens immobiliers de santé durables et innovants qui améliorent la qualité de vie des personnes qui vivent et travaillent dans nos bâtiments en leur donnant l'espace nécessaire pour recevoir les soins dont ils ont besoin de la manière qu'ils préfèrent.

Notre priorité

En tirant parti des tendances démographiques et des partenariats à long-terme avec nos opérateurs, nous nous axons sur le développement d'un portefeuille immobilier de santé européen de haute qualité et sur la compréhension des besoins de soins et de logement à long terme pour la population vieillissante.

Nos activités

- Acquérir et développer
- Se diversifier
- S'améliorer
- Se renforcer
- Prendre soin des autres

> page 29

Notre création de valeur

Des établissements de soins à l'épreuve du temps dans toute l'Europe

- En investissant dans des bâtiments durables et économes en énergie, nous contribuons à une société neutre en carbone.
- La conception et l'infrastructure de nos établissements de soins améliorent la qualité de vie de leurs utilisateurs.
- En répondant à l'évolution des concepts de vie de la société, nos bâtiments créent des communautés prospères centrées sur les soins.



35.600
résidents



>11.500
enfants



622
établissements
de soins

Des partenaires solides avec des actionnaires majoritaires

Grâce à nos partenariats à long terme avec les opérateurs, les fournisseurs et les autorités locales, nous partons d'une solide base pour atteindre les objectifs de l'entreprise et poursuivre une croissance continue.

>150
groupes
d'exploitants

19
ans WAULT

Un environnement de travail prospère

Nous créons un environnement sain, diversifié et inclusif qui permet à nos collaborateurs de s'épanouir et d'atteindre leur potentiel.



121
employés

Des rendements solides et stables pour les investisseurs

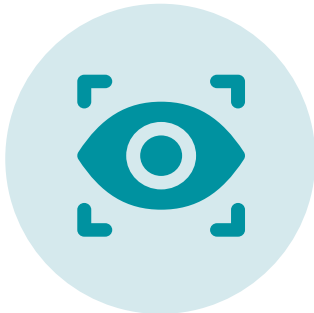
Notre portefeuille génère des revenus prévisibles à long terme, qui offrent des opportunités intéressantes pour les investisseurs actuels et futurs.

273 mio €
revenus locatifs
3,70 €
dividende brut

Stratégie

Notre objectif

Nous souhaitons fournir des biens immobiliers de santé durables et innovants qui améliorent la qualité de vie des personnes qui vivent et travaillent dans nos bâtiments en leur donnant l'espace nécessaire pour recevoir les soins dont ils ont besoin de la manière qu'ils préfèrent.



Notre priorité

En tirant parti des tendances démographiques et des partenariats à long-terme avec nos opérateurs, nous nous axons sur le développement d'un portefeuille immobilier de santé européen de haute qualité et sur la compréhension des besoins de soins et de logement à long terme pour la population vieillissante.

Nos activités

Acquérir et développer



- Nous investissons dans des bâtiments que nous louons à des prestataires de soins.
- Nous développons de l'immobilier durable de haute qualité, soit avec notre équipe locale en Finlande soit par le biais de partenariats avec des promoteurs et des opérateurs spécialisés dans d'autres pays. Le développement en interne nous donne suffisamment de flexibilité pour offrir des concepts immobiliers sur mesure avec de multiples services (de soins médicaux) pour répondre aux besoins de nos locataires et de leurs clients.
- Nous cherchons toujours à réaliser des acquisitions et des développements créateurs de valeur, tout en accordant une attention constante aux normes ESG.

Se diversifier



- En diversifiant les types de bâtiments de notre portefeuille et en associant plusieurs types de soins au sein d'un même campus, nous répondons de manière flexible aux besoins changeants de la société.
- La diversification géographique prévient toute dépendance excessive à l'égard d'un concept de soins ou d'un système de sécurité sociale spécifique ; elle permet également de diversifier davantage notre base de locataires.
- En diversifiant notre base de locataires, nous diversifions également nos flux de revenus et atténuons les risques liés à un opérateur spécifique.

S'améliorer



- En nous engageant à atteindre « zéro émission nette » dans l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2050, nous investissons dans la remise à niveau de nos bâtiments existants pour minimiser l'empreinte carbone et les risques environnementaux tout en réduisant les coûts de nos opérateurs.
- En plus de la réalisation de ces améliorations environnementales, nous optimisons également le confort en interne pour améliorer la qualité de vie des utilisateurs de nos biens, rendant ainsi notre portefeuille véritablement à l'épreuve du temps.

Se renforcer



- Le développement et le renforcement des relations avec nos opérateurs et communautés est essentiel à la création d'une valeur durable à long-terme. Cela nous permet de comprendre les besoins auxquels nous devons répondre pour ensuite leur fournir des solutions immobilières sur mesure qui contribuent à leur réussite, ce qui nous permet d'augmenter nos revenus et de créer de la valeur pour la société.

Prendre soin des autres



- En prenant soin de nos employés, nous les stimulons et les motivons à travailler pour atteindre les objectifs de l'entreprise. Nous accordons une attention particulière à la santé et au bien-être de nos employés et de leurs familles. Nous investissons dans le développement personnel de notre équipe en leur proposant des formations. En fournissant un espace de travail sain et une rémunération attrayante, nous attirons et retenons les meilleurs talents du secteur.

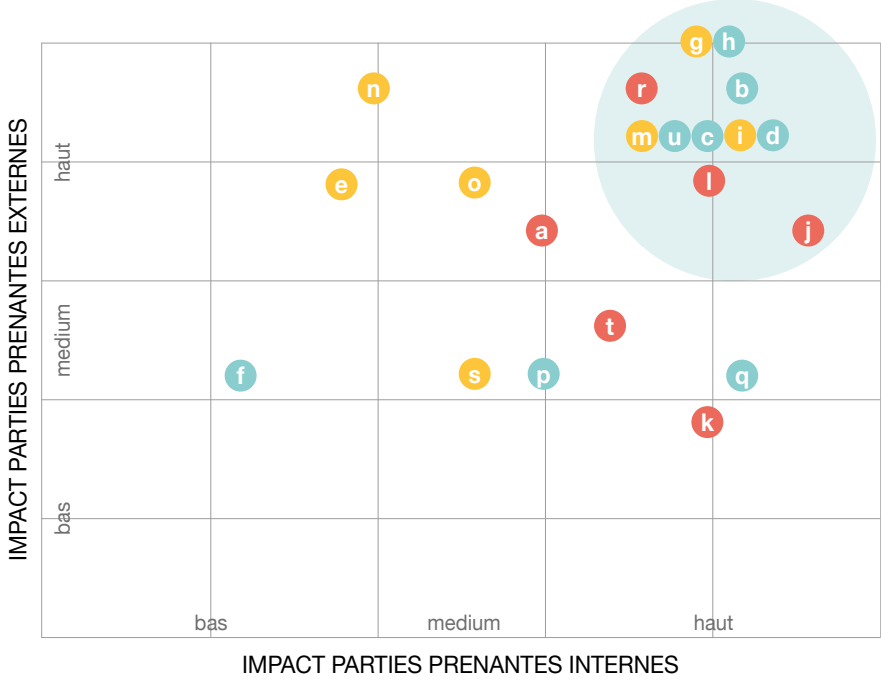
Notre approche de la responsabilité sociétale des entreprises

Aedifica crée de la valeur pour ses actionnaires et la société en général de manière durable. La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) fait donc partie intégrante de notre stratégie.

Pour structurer et maximiser nos efforts en matière de responsabilité sociétale des entreprises, nous avons établi en 2021 une politique RSE basée sur une analyse de matérialité. Nous y avons réuni un certain nombre d'objectifs ambitieux afin que nous puissions réaliser des progrès ciblés et communiquer à cet égard de manière pertinente. De plus, grâce à ces objectifs, Aedifica contribue également aux objectifs de développement durable de l'ONU (ODD).

Nos enjeux importants

Pour la révision de notre politique RSE en 2021, Aedifica a effectué une analyse de matérialité incluant un examen des pairs, des entretiens avec des intervenants internes et externes et une enquête en ligne. Les résultats sont présentés dans la matrice de matérialité. Les sujets les plus importants sont représentés graphiquement en haut à droite. C'est sur ces sujets que se porteront principalement nos efforts en matière de durabilité dans les années à venir.



Portefeuille

- b** Certifications bâtiments
- c** Adaptation changement du climat
- d** Évaluation cycle de vie (LCA)
- f** Biodiversité
- h** Portefeuille neutre en carbone
- p** Investir en R&D
- q** Accès au financement (vert)
- u** Conformité avec les changements de la réglementation des constructions

Partenaires

- e** Fournir des solutions de mobilité durables
- g** Opérations efficaces par exploitants
- i** S'engager dans des opérations à réduire l'impact environnemental
- m** Satisfaction des exploitants, qualité du service
- n** Santé, sécurité et bien-être au niveau des actifs
- o** Fournir des services de santé de qualité pour la société
- s** Marchés publics durables

Organisation

- a** Organisation neutre en carbone
- j** Développent des talents et training au travail
- k** Diversité et opportunités égales
- l** Santé et bien-être au travail
- r** Ethique, compliance et intégrité
- t** Protection des données et cybersécurité

Notre politique RSE

Suite à notre analyse de matérialité de 2021, nous avons mis à jour notre politique RSE pour contribuer à atteindre les objectifs de l'entreprise et à aborder nos sujets RSE principaux. Notre politique RSE nous aide à intégrer la durabilité au cœur de tout ce que nous faisons et à nous concentrer sur les sujets sur lesquels nous pouvons avoir le plus grand impact.

Notre politique de responsabilité sociétale des entreprises se concentre sur trois domaines clés : la réduction de notre empreinte environnementale, le renforcement de nos relations avec chaque partie prenante et le maintien de notre image d'organisation attrayante qui assure l'épanouissement de son personnel.

Portefeuille

Réduire notre impact environnemental, nos coûts opérationnels et nos risques

- Mesurer et réduire l'impact environnemental
- Minimiser les risques (sécurité, technique, matériaux, etc.)
- Respecter les réglementations (futures) en matière de construction
- Optimiser le confort interne
- Stimuler les investissements éco-efficaces des opérateurs et/ou de tiers
- Répondre aux besoins de logements pour seniors dans le futur

Partenaires

Renforcer nos relations au sein du secteur de l'immobilier de santé

- Optimiser les relations avec les opérateurs
- Partager les connaissances relatives à l'immobilier durable avec le secteur de la santé
- Nous connecter à nos communautés et mieux comprendre les besoins des clients et des opérateurs
- Être le premier investisseur immobilier dans le secteur de la santé en Europe qui se soucie de ses résidents

Organisation

Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs

- Investir dans la formation et le développement de nos équipes
- Disposer d'un solide programme de santé et de bien-être
- Rester attractif pour les experts de l'immobilier de santé dans le futur
- Proposer un environnement de travail qui valorise la diversité
- Respecter les normes éthiques, véritable fondement de notre action
- Disposer de politiques de gouvernance et de procédures

Nos objectifs RSE

Suite à l'analyse de matérialité et à la mise à jour de notre politique RSE en 2021, nous avons remanié notre plan d'action et nous nous sommes engagés à atteindre des objectifs RSE plus ambitieux. Ces objectifs nous permettent de concentrer nos efforts sur la réduction de notre impact environnemental, et de collaborer avec

les principales parties prenantes (telles que les employés, les investisseurs, les résidents, etc.) pour atteindre ces objectifs tout en maintenant des pratiques commerciales responsables.

Dans les chapitres « Business Review », vous pouvez suivre notre progression dans la réalisation de ces objectifs.

	Objectifs	Mesures prises en 2022	Statut
Portefeuille 	Atteindre « zéro émission nette » pour notre portefeuille immobilier d'ici 2050.	Évaluation du portefeuille à l'aide du CRREM et fixation d'un objectif intermédiaire pour 2030 (les objectifs à long terme ont été fixés pour le Comité exécutif).	en bonne voie
	Appliquer la stratégie d'évaluation des bâtiments (EB) à 100% de nos biens en exploitation d'ici 2025.	En cours. Une plateforme à l'échelle du groupe a été mise en place pour soutenir l'évaluation de la conformité.	en bonne voie
	Mener une évaluation des risques liés au changement climatique en 2023.	La description du processus d'évaluation des risques liés au changement climatique est développée et le fournisseur de données sur le changement climatique est sélectionné.	en bonne voie
Partenaires 	Augmenter le taux de réponse des opérateurs qui participent aux enquêtes d'engagement.	Enquête sur l'engagement des opérateurs prévue pour 2023.	prévu
	Mettre en œuvre un programme de sensibilisation écologique destiné aux locataires.	L'annexe sur les baux verts a été ajoutée à la fois aux baux nouvellement signés et à plusieurs baux existants.	en cours
	Organiser des Journées Opérateurs dans chaque région, tous les trois ans.	Journées Opérateurs organisées au Royaume-Uni et en Belgique.	en cours
	Organiser chaque année des Journées Communautaires pour les employés.	Journées Communautaires organisées en Belgique. 44 employés ont effectué 189 heures de soutien communautaire en 2022.	✓
Organisation 	Lancer l'Aedifica Academy dans toutes les régions.	Lancement de l'Académie Aedifica dans tous les pays 2.020 heures de formation offertes aux employés	✓
	Mener une enquête de satisfaction annuelle à destination du personnel.	Avec un taux de participation de 92%, 82% des employés sont fiers de travailler pour Aedifica et près de 9 employés sur 10 recommanderaient cette entreprise comme lieu de travail idéal.	✓
	Organiser une formation éthique annuelle obligatoire pour les employés.	100% des employés ont reçu une formation en matière d'éthique	✓
	Mettre en œuvre un programme de santé et de bien-être dans nos bureaux.	Initiatives visant à améliorer la communication, la cohésion sociale et l'engagement des employés	en cours



Aedifica n'est pas soumise à la directive sur la publication d'informations non financières ni à la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) ou à la taxonomie européenne. Cependant, depuis déjà plusieurs années, Aedifica conçoit son rapport financier annuel comme un rapport dans lequel elle publie ses informations financières et non-financières.

Dans le rapport financier annuel 2022, Aedifica va encore plus loin en publiant un rapport entièrement intégré qui inclut également notre rapport RSE. Aedifica ne publiera plus de rapport RSE distinct, mais uniquement **un rapport de données environnementales en juin 2023** fournissant une mise à jour de nos performances environnementales, y compris les ICP.

Le Pacte mondial des Nations Unies

En plus de son engagement en faveur des ODD, Aedifica a adhéré au Pacte mondial des Nations Unies, l'initiative des Nations Unies en matière de responsabilité sociétale des entreprises, et à ses principes dans les domaines des droits de l'Homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.



United Nations Global Compact

Aedifica & les ODD

Les objectifs de développement durable des Nations Unies sont considérés comme un plan directeur pour un meilleur avenir plus durable pour tous. Les ODD couvrent un large éventail de sujets de développement durable tels que la pauvreté, la santé, l'éducation, le changement climatique et la dégradation de l'environnement, et appellent les gouvernements, les organisations et la société civile à agir. Aedifica utilise les ODD comme cadre général pour élaborer sa stratégie RSE. Nous avons révisé notre objectif en matière d'ODD suite à l'analyse de matérialité de 2021 et nous concentrerons nos efforts sur quatre aspects auxquels nous pouvons contribuer significativement.

La contribution d'Aedifica

5. Égalité entre les sexes

Aedifica s'efforce d'assurer l'égalité des chances pour les employés à tous les niveaux de notre organisation. Nous surveillons l'engagement des employés et les possibilités de formation et réalisons une analyse annuelle sur l'écart de rémunération entre les sexes afin de réduire les inégalités. Au sein de notre chaîne d'approvisionnement et de nos interactions avec les autres parties prenantes, nous promouvons au maximum la diversité et l'égalité des chances.

7. Énergie propre et d'un coût abordable

Investir dans l'efficacité énergétique est indispensable pour atteindre notre objectif de réduction de notre empreinte carbone. De ce fait, nous investissons dans des technologies avancées qui réduisent la consommation énergétique, dans des sources d'énergies renouvelables sur nos sites comme l'énergie solaire. En outre, nous évaluons l'intensité énergétique de l'ensemble de notre portefeuille afin d'identifier les opportunités et de sensibiliser les opérateurs à leur inefficacité relative.

12. Consommation et production responsables

Nous présenterons un passeport matériel pour chaque projet de (re) développement afin de mieux gérer les ressources naturelles nécessaires pour les travaux de construction. Cet outil nous permettra d'avoir une meilleure compréhension de notre consommation pour ensuite gérer de manière durable et efficace l'utilisation des ressources naturelles disponibles. Nous sensibiliserons davantage nos locataires pour réduire considérablement la production de déchets dans le cadre de leurs activités et augmenter le recyclage le plus possible.

13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques

Nous avons développé un cadre d'évaluation des bâtiments qui comprend l'évaluation des risques liés au changement climatique afin de mieux comprendre l'impact du changement climatique sur notre organisation et nos opérateurs. Nous collaborerons avec les autorités locales pour créer des communautés résilientes. Notre trajectoire pour atteindre la neutralité carbone pose les bases pour réduire chaque année un peu plus nos émissions de carbone, en visant à réaliser notre objectif ultime d'atteindre des émissions de carbone nettes nulles d'ici 2050.



Notations ESG

Aedifica a participé à des évaluations ESG réalisées par des agences de notation indépendantes afin d'améliorer et d'évaluer ses efforts et sa communication en matière de développement durable et de contrôler sa résilience face aux risques à long terme et aux risques ESG. Ces évaluations ont été menées dans le cadre de l'EPRA Sustainability Reporting et du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). D'autres agences de notation publient également des rapports sur la performance d'Aedifica en matière de développement durable, comme Sustainalytics et MSCI.

Les scores que nous avons reçus dans le cadre de ces évaluations ESG prouvent que notre approche RSE est sur la bonne voie. Nos scores GRESB et MSCI ont augmenté, tandis que notre Sustainalytics Risk Rating a continué à diminuer et que le rapport RSE du Groupe a été récompensé par un EPRA sBPR Gold Award pour la troisième année consécutive.

	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	68 **	66 **	57*	–
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)	–
MSCI	A	BBB	BB	BB

Intégration dans le nouvel indice BEL ESG

La stratégie RSE d'Aedifica ne se traduit pas seulement par l'obtention de bons résultats aux évaluations ESG. Le Groupe a également été récompensé pour ses efforts en étant repris dans le nouvel indice BEL ESG. Cet indice regroupe les 20 actions d'Euronext Bruxelles enregistrant les meilleures performances selon les critères ESG, en se basant entre autres sur leur Sustainalytics Risk Rating. Fin 2022, le Sustainalytics Risk Rating d'Aedifica était « faible », avec un score de 11,1 seulement.



RAOUL THOMASSEN, COO

Ces excellents scores récompensent les efforts en matière de RSE fournis par notre équipe au cours de l'année écoulée. Grâce à notre stratégie ambitieuse, nous continuerons à progresser en matière de RSE au cours des années à venir et à améliorer nos scores.

Business review

Portefeuille

> pages 36-55

Partenaires

> pages 56-65

Organisation

> pages 66-75

Financial review

> pages 76-95



622
établissements de
soins



>150
groupes d'exploitants

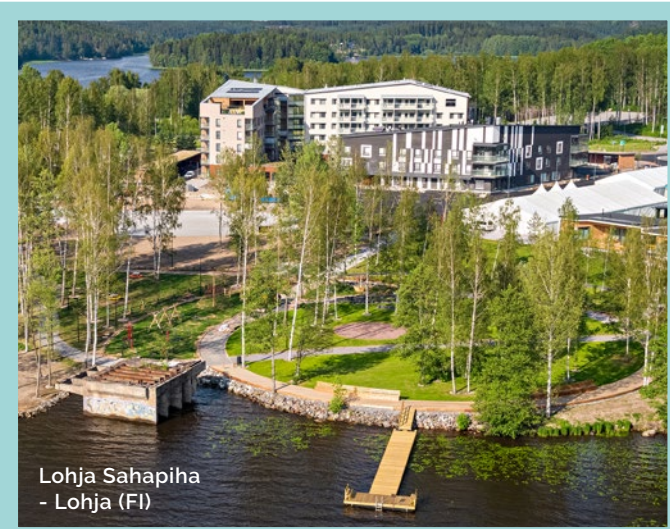


121
employés



273 mio €
revenus locatifs
2022

Portefeuille



Nos types d'établissements

Maisons de repos

Les maisons de repos offrent un lieu de résidence de longue durée aux personnes âgées nécessitant une assistance permanente, une assistance dans le cadre de la vie quotidienne et des soins infirmiers ou paramédicaux.

Logements pour seniors

Les logements pour seniors s'adressent aux personnes âgées qui souhaitent vivre de manière autonome avec des soins et des services sur demande. Les établissements de soins se composent d'unités de logement individuelles dans lesquelles les personnes âgées vivent de manière autonome, avec des équipements communs qu'elles ont la possibilité d'utiliser selon leur souhait.

Établissements de soins pour senior à vocation mixte

Les établissements de soins pour personnes âgées à vocation mixte combinent au sein d'un même établissement (ou de plusieurs établissements sur un seul site) des unités d'habitation pour les seniors nécessitant une assistance permanente et pour les seniors autonomes souhaitant des soins et des services sur demande. De plus, nous investissons dans des campus de soins dans lesquels, outre les soins aux personnes âgées, d'autres fonctions de soins complémentaires sont proposées : par exemple des centres de soins de jour, des centres médicaux, des cabinets médicaux, des crèches, des logements pour personnes handicapées, etc.

Crèches

Dans le nord de l'Europe, nous investissons également dans des crèches, soit en tant que centres autonomes, soit en combinaison avec d'autres structures de soins ou scolaires. Ces crèches (« école maternelle ») qui offrent un accueil de jour sont organisées pour les enfants de 0 à 6 ans.

Autres établissements de soins

Les autres établissements de soins de notre portefeuille sont destinés à diverses activités de soins, (certaines combinées ou non avec du logement), et à divers groupes cibles qui, (sans distinction d'âge) ont des besoins de soins importants ou spécifiques en raison d'un handicap, d'une maladie ou d'autres circonstances liées à des violences domestiques, dépendances, accueil d'urgence pour enfants, enseignement spécialisé, etc.

1. Notre portefeuille

1.1 Notre portefeuille au 31 décembre 2022

APERÇU DE LA JUSTE VALEUR, DES LOYERS CONTRACTUELS ET DES RENDEMENTS BRUTS PAR PAYS¹

	# Sites	Superficie totale (m²)	# Résidents	# Enfants	Juste valeur des immeubles de placement en exploitation²	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Rendement brut³
Belgique	85	541.485	8.820	-	1.299.390.133 €	70.880.099 €	66.357.591 €	5,5%
Allemagne	103	597.284	10.498	-	1.197.566.136 €	61.102.908 €	60.598.015 €	5,1%
Pays-Bas	75	355.370	3.267	-	640.102.400 €	36.042.777 €	37.286.826 €	5,6%
Royaume-Uni	114	328.640	7.262	-	850.493.613 £ 959.739.518 €	54.347.359 £ 61.328.277 €	53.714.000 £ 60.613.563 €	6,4%
Finlande	203	257.350	3.498	10.943	984.800.000 €	51.778.693 €	55.513.206 €	5,3%
Suède	23	17.323	140	610	858.800.000 SEK 76.879.776 €	43.187.062 SEK 3.866.106 €	45.017.276 SEK 4.029.947 €	5,0%
Irlande	18	96.816	1.935	-	289.126.332 €	15.379.119 €	14.742.532 €	5,3%
Espagne	1	8.449	160	-	1.500.000 €	75.000 €	75.000 €	5,0%
Total	622	2.202.717	35.580	11.553	5.519.438.625 €	300.452.979 €	299.216.681 €	5,5%

> pages 222-232
Pour un aperçu détaillé du portefeuille au niveau des actifs, voir
« Tableau récapitulatif des immeubles de placement » dans le
chapitre « Informations complémentaires ».

5,5%

rendement brut
moyen

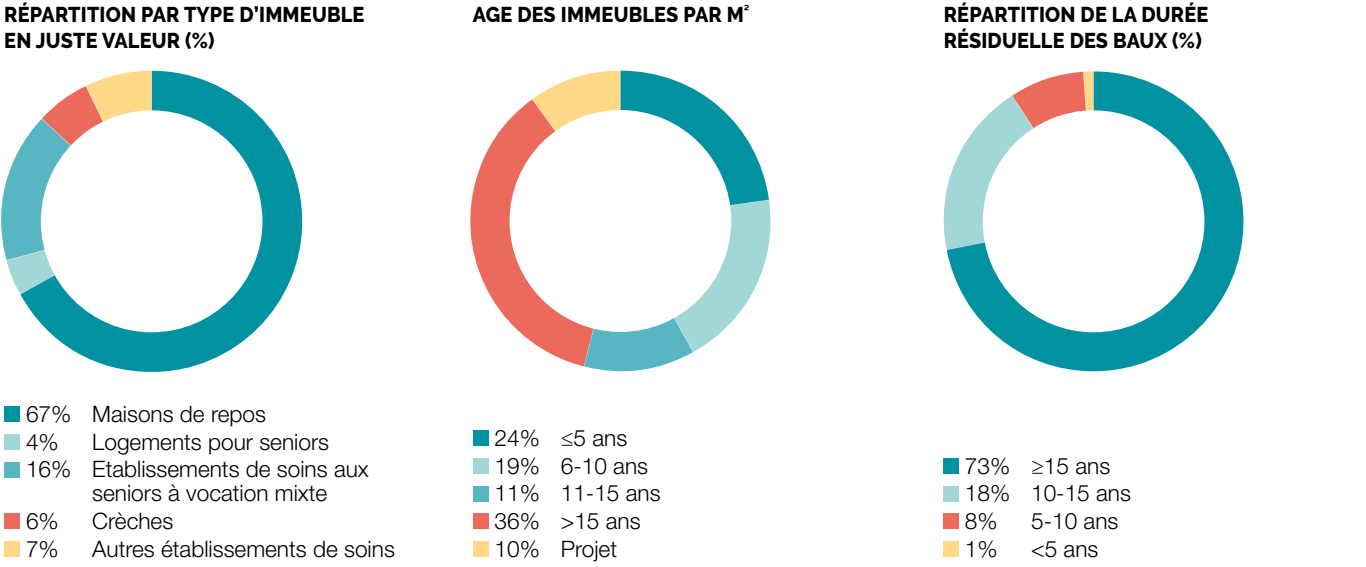
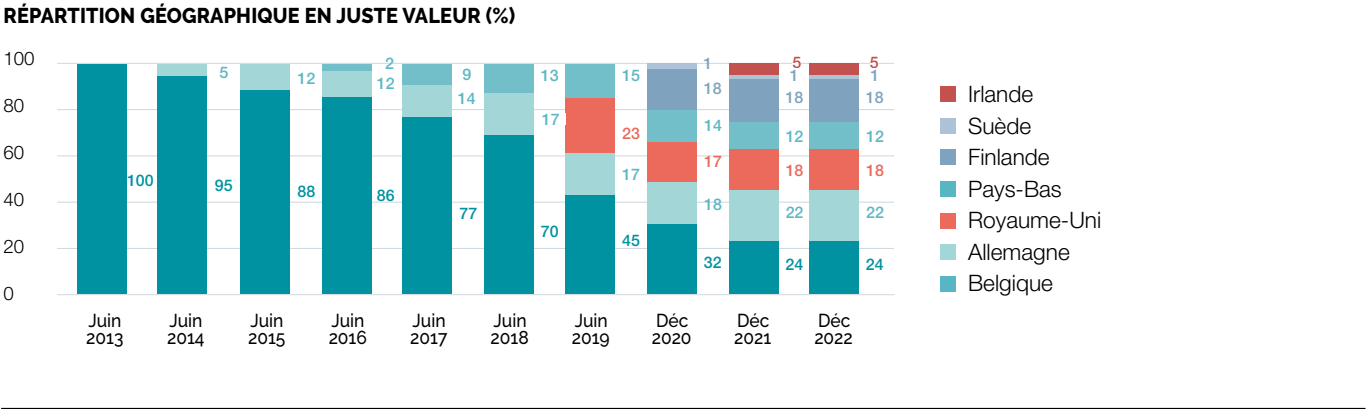
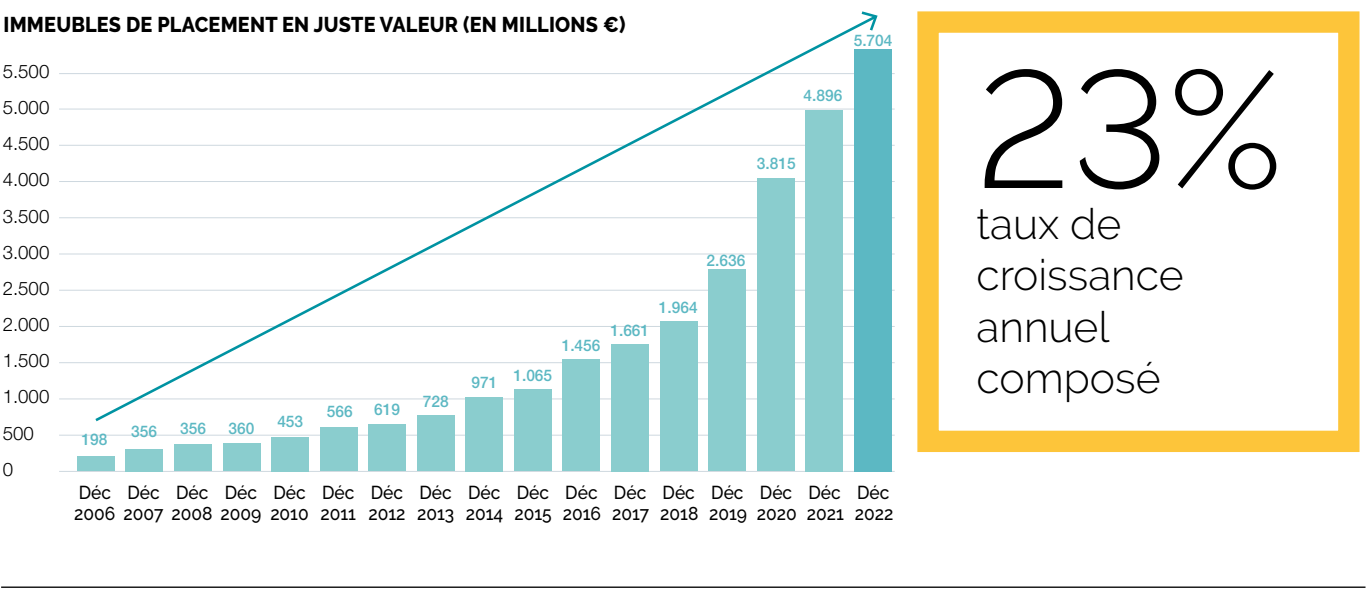
622
bâtiments

2.203.000 m²

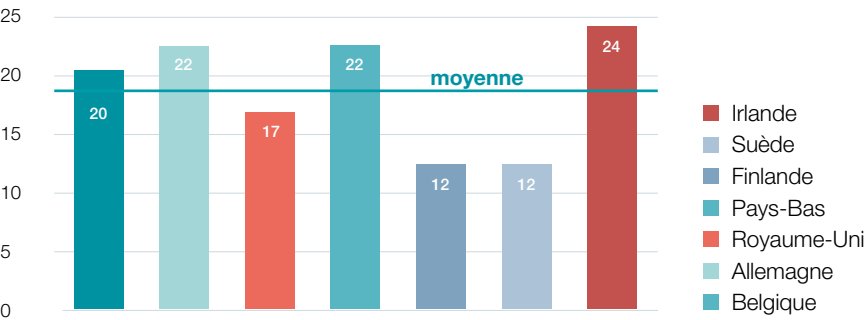
35.600
résidents

>11.500
enfants

1. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 £/€ et 11,17069 SEK/€).
2. Y compris les actifs destinés à la vente*.
3. Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne, en Finlande et en Suède (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).



DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (EN ANS)



19 ans
WAULT

100%
taux d'occupation global

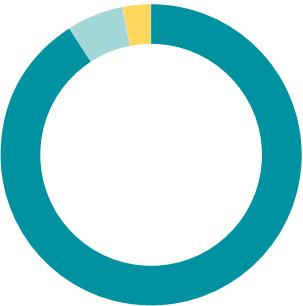
Portefeuille immobilier en valeur assurée

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 5.110 millions €.

Répartition des immeubles (en juste valeur)

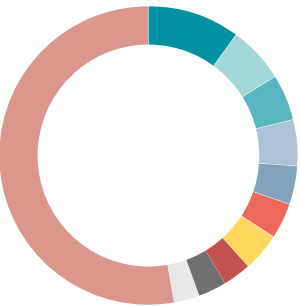
Aucun des immeubles du portefeuille d'Aedifica ne représente plus de 3 % des actifs consolidés.

RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR SECTEUR DE LOCATAIRES (%)



91% Privé
6% Sans but lucratif
3% Public

RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE DE LOCATAIRES (%)



10% Korian
6% Colisée
5% Azurit Rohr
5% Orpea
4% Vulpia
4% EMVIA
4% Maria
3% Mallaband
3% Bondcare
3% Attendo
3% Burlington
52% Autres <3%

RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE DE LOCATAIRES

	Groupe de locataire	Nombre de sites	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		85	24%	25%
	Korian Belgium ¹	28	7%	8%
	Armonea ²	20	6%	7%
	Vulpia	13	4%	4%
	Orpea ³	9	3%	3%
	Militza	2	1%	-
	Astor vzw	1	1%	1%
	Orelia Group	1	0%	0%
	My-Assist	1	0%	0%
	Vivalto Home	1	0%	0%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Autres	8	1%	2%
Allemagne		103	20%	21%
	Azurit Rohr	24	5%	6%
	EMVIA	15	4%	4%
	Vitanas	12	3%	3%
	Specht Gruppe	9	1%	0%
	Residenz Management	7	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	Orpea ³	5	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Korian Germany ¹	1	0%	0%
	Procuritas	2	0%	0%
	Convivo	2	0%	1%
	Newcare	1	0%	-
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
	Johanniter	1	0%	0%
	Volkssolidarität	1	0%	0%
	ATV Lemförde GmbH	1	0%	0%
	Seniorenhaus Lessingstrasse	1	0%	-
	Autres	5	1%	1%

Seniorenhaus Lessingstrasse - Wurzen (DE)



1. Groupe Korian.
2. Groupe Colisée.
3. Groupe Orpea.
4. Groupe Emera.

Caring for quality of life	Aedifica en bref	Stratégie et création de valeur	Business review	
			Portefeuille	
	Groupe de locataire	Nombre de sites	31/12/2022	31/12/2021
Pays-Bas		75	12%	12%
	Korian Netherlands ¹	23	3%	3%
	Vitalis	3	2%	2%
	Martha Flora	10	1%	1%
	Compartijn ²	6	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Sandstep Healthcare	1	0%	-
	Wonen bij September ²	1	0%	0%
	Warm Hart	1	0%	-
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Autres	10	2%	2%
Royaume-Uni		114	20%	20%
	Maria Mallaband	17	4%	4%
	Bondcare Group	21	3%	4%
	Burlington	22	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Anchor Hanover Group	5	1%	-
	Renaissance	9	1%	1%
	Emera ³	7	1%	-
	Harbour Healthcare	5	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Danforth	2	1%	-
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	0%	1%
	Handsale	1	0%	0%
	Hamberley Care Homes	1	0%	0%
	Ideal Care	1	0%	-
	Barchester	1	0%	0%
	Autres	1	0%	1%
Finland		203	17%	18%
	Attendo	34	3%	4%
	Municipalities	23	3%	2%
	Mehiläinen	20	2%	2%
	Touhula	28	2%	2%
	Norlandia ⁴	17	2%	1%
	Pilke	25	1%	2%
	Esperi	3	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Rinnekot	3	0%	0%
	Ikifit	2	0%	-
	Aspa	3	0%	0%
	Priimi	2	0%	0%

1. Groupe Korian.
2. Groupe Orpea.
3. Groupe Emera.
4. Groupe Norlandia.

Déclaration de gouvernance d'entreprise	Facteurs de risque	États financiers	Informations complémentaires	
	Groupe de locataire	Nombre de sites	31/12/2022	31/12/2021
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Peurunka Oy	1	0%	0%
	Pihlajantertot Ry	1	0%	0%
	Tampereen ensi- ja turvakoti	1	0%	-
	Autismisäätiö	1	0%	-
	Autres	32	3%	4%
Suède		23	1%	2%
	Olivia Omsorg	4	0%	0%
	Ambea	3	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	Frösunda Omsorg	3	0%	0%
	British mini	1	0%	0%
	TP	1	0%	0%
	Norlandia ⁴	1	0%	0%
	Multiple tenants	1	0%	-
	Ersta Diakoni	1	0%	0%
	MoGård	1	0%	0%
	Caritas Fastigheter	1	0%	0%
	Serigmo Care	1	0%	-
Irlande		18	5%	2%
	Virtue ³	8	2%	2%
	Bartra Healthcare	4	2%	-
	Silver Stream Healthcare	3	1%	-
	Coolmine Caring Services Group	3	0%	0%
Espagne		1	0%	-
	Neurocare Home	1	0%	-
Total		622	100%	100%

Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par plus de 150 groupes de locataires. Quatre groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Korian, Orpea, Emera et Norlandia. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataire	Pays	Nombre de sites	31/12/2022	31/12/2021
Korian		52	10%	11%
	Belgique	28	7%	8%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	23	3%	3%
Orpea		21	5%	5%
	Belgique	9	3%	3%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	7	1%	1%
Emera		16	3%	2%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	-
	Irlande	8	2%	2%
Norlandia		18	2%	1%
	Finlande	17	2%	1%
	Suède	1	0%	0%

1.2 Notre programme d'investissement au 31 décembre 2022

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2022	Inv. futur
Projets en cours		532	182	354
Réception 2023		252	151	101
BE		4	2	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	3	2	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		52	30	22
Am Stadtpark	Vitanas	7	6	1
Rosengarten	Vitanas	10	7	3
Seniorenquartier Gera ^{1, 2}	Specht Gruppe	16	5	11
Haus Marxloh	Procuritas	4	2	2
Seniorenquartier Langwedel ^{2, 3, 7}	EMVIA Living	3	2	1
Seniorenquartier Sehnde ^{2, 3}	EMVIA Living	12	8	4
NL		25	17	8
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	7	7	0
Alphen Raadhuisstraat ^{2, 5}	Stichting Fundis	5	2	2
Waarder Molendijk ^{2, 5}	Stichting Fundis	5	3	2
HGH Amersfoort ⁷	Korian Netherlands	1	1	0
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	3	4
UK		45	26	20
Projets Burlington	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	3	2	1
St. Joseph's	LV Care Group	6	5	1
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	5	8
Whitby Castle Road ²	Danforth	18	13	5
FI		61	26	35
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	15	4	11
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	15	5	11
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	31	18	13
IE		66	50	16
Tramore Nursing Home ⁷	Mowlam Healthcare	15	14	1
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	14	3
Altadore	Virtue	1	0	1
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	3	1
Réception 2024		221	29	196
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		63	3	60
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2, 4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2, 4}	Specht Gruppe	13	2	12
Hamburg-Rissen ^{2, 4}	EMVIA Living	13	0	13
Uetze ^{2, 4}	EMVIA Living	15	0	15

Déclaration de gouvernance d'entreprise	Facteurs de risque	États financiers	Informations complémentaires	
</				

1. Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 €/£ et 11,17069 €/SEK).

2. Bien qu'encre en cours de construction, ces sites génèrent souvent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment.

3. Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

4. Faisant partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.

5. Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

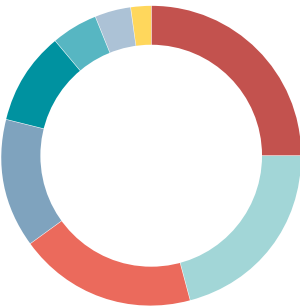
6. Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

7. Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2022 (voir page 83).

Caring for quality of life	Aedifica en bref	Stratégie et création de valeur	Business review	Déclaration de gouvernance d'entreprise	Facteurs de risque	États financiers	Informations complémentaires
Portefeuille							
Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2022	Inv. futur			
Réception 2024		57	3	57			
BE		17	0	17			
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17			
UK		40	3	40			
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14			
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11			
Biddenham St James	MMCG	15	3	15			
Réception 2025		7	0	7			
BE		7	0	7			
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	7	0	7			
Réception 2026		2	0	2			
BE		2	0	2			
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	2	0	2			
Réception 2027		4	0	4			
BE		4	0	4			
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4			
Réserve foncière		4	4	0			
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		671	191	489			
Variation de juste valeur			-10				
Arrondi			3				
Montant au bilan			184				

Il convient d’ajouter au budget d’investissement total un montant de 21,5 millions € relatif à l’annonce de nouveaux projets après le 31 décembre 2022 (voir section 1.1.2 du chapitre « Performance financière »). Après le 31 décembre 2022, un montant de 24 millions € du budget d’investissement total a déjà été achevé (voir section 1.1.2 du chapitre « Performance financière »).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PIPELINE (%)



- 25% Irlande
- 21% Allemagne
- 19% Royaume-Uni
- 14% Finlande
- 10% Belgique
- 5% Pays-Bas
- 4% Suède
- 2% Espagne

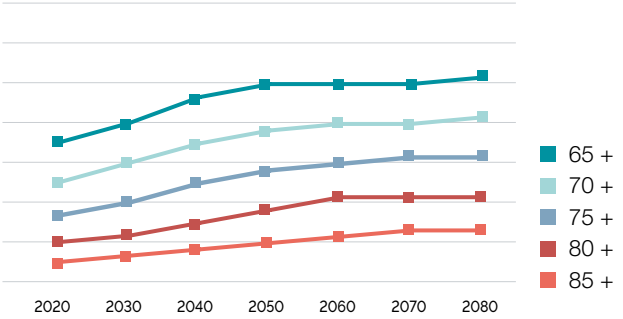
DATE D'ACHÈVEMENT PREVUE DU PIPELINE (%)



- 48% 2023
- 41% 2024
- 11% >2025

1.3 Tendances du marché²

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN EUROPE (%)³



Tendances européennes

Au sein de l’Union européenne, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté d’environ 28 % au cours de la dernière décennie pour atteindre environ 27 millions de personnes (2022). Cette portion de la population croît plus rapidement que les autres groupes d’âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre environ 50 millions de personnes d’ici 2050. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

Les opérateurs européens peuvent être divisés en trois catégories : publics, sans but lucratif et privés. Leur part de marché varie dans les différents pays en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 32 % du nombre total de lits dans les maisons de repos (+400 points de base en trois ans). Les prestataires de soins du segment privé en cours de consolidation développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu’étrangers. Les gouvernements européens sont confrontés au défi de répondre à plusieurs besoins sociétaux clés. Dans ce contexte, ils se concentrent plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur la prestation de soins en tant qu’opérateurs publics. Par conséquent, tant les opérateurs privés que publics devront compter plus souvent sur des investisseurs privés pour financer des infrastructures de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Au niveau européen, le volume d’investissement dans l’immobilier de santé a fortement augmenté ces dernières années (par exemple le volume d’investissement dans des établissements de soins résidentiels est passé d’environ 2 milliards € en 2015 à environ 12,4 milliards € en 2022). Cette tendance devrait se poursuivre à moyen et long terme, car la tendance démographique du vieillissement de la population s’accélérera à partir du milieu des années 2020, tandis que l’activité de développement visant à fournir plus de capacité en termes d’infrastructures de santé spécifiques semble ralentir à court terme en raison du marché financier volatile.

1. Les informations dans ce tableau ont fait l’objet d’arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 €/£ et 11,17069 €/SEK).
2. Cette section a été établie par Aedifica sur la base des informations fournies par les experts évaluateurs.
3. Ce graphe est préparé sur base de l’information Eurostat disponible publiquement.



CHARLES-ANTOINE VAN AELST, CIO

La population de personnes âgées de 80 ans et plus va doubler en Europe pour atteindre 50 millions d’ici 2050. Cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

Militza Brugge - Bruges (BE)



	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni
Population de 80 ans et plus	de 5,6 % actuellement à 10,5 % d'ici 2060	de 6,8 % actuellement à 11,1 % d'ici 2060	de 4,8 % actuellement à 11 % d'ici 2060	de 5 % actuellement à 10 % d'ici 2060
Nombre de lits de maisons de repos	150.000 unités répartis dans 1.500 maisons de repos Sur la base des perspectives démographiques et de la hausse de l'espérance de vie, il apparaît qu'à terme, l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à la demande.	984.688 unités répartis dans 16.115 maisons de repos Selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040, ce qui offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir et des travaux de construction. Dès lors, on investit actuellement davantage dans des sites existants et dans des rénovations.	125.000 unités répartis dans 2.400 maisons de repos Selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050 pour fournir le même niveau de soins qu'à l'heure actuelle (en plus du redéveloppement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes). Toutefois, les autorités néerlandaises prévoient de limiter le nombre de lits supplémentaires dans les années à venir.	465.000 unités répartis dans 10.500 maisons de repos La croissance de la population vieillissante nécessitant des soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter la demande en immobilier de santé dans un avenir proche au Royaume-Uni.
Marché des opérateurs	Environ 30 % des lits de maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif et le secteur privé exploitent environ 35 % de ces lits. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur sans but lucratif, tandis que le secteur privé exploite environ 50 % des lits en Wallonie et même plus de 60 % des lits à Bruxelles. Les trois principaux acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits).	Environ 54 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs sans but lucratif, 42 % par des opérateurs privés et 4 % par des opérateurs publics. Bien que le marché allemand se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés ont actuellement une part de marché de seulement 14 %.	Environ 90 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés gèrent environ 10 % des lits et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne de 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années.	Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de maisons de repos détiennent une part de marché de 14 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 20 %.
Volume d'investissement	570 millions € en 2022 (350 millions € en 2021)	2,4 milliards € en 2022 (3,8 milliards € en 2021)	1,3 milliards € en 2022 (1,2 milliards € en 2021)	1,6 milliard £ en 2022 (1,1 milliard £ en 2021)
Rendement net « prime »	4,25 % - 4,75 %	environ 4,4 %	environ 4,75 %	environ 3,75 % - 4,25 % (6,5 % - 7,5 % pour le marché immobilier intermédiaire)
Autres remarques				Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local Authorities » et le « National Health Service ») et privés (« self-payers »). La part de marché de cette dernière catégorie a fortement augmenté ces dernières années (44 %). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins « sociaux » auprès des « Local Authorities » (47 %). Le NHS finance les seniors ayant des besoins de soins « primaires » (9 %).

Déclaration de gouvernance d'entreprise	Facteurs de risque	États financiers	Informations complémentaires	
	Finlande	Suède	Irlande	Espagne
Population de 80 ans et plus	de 6,0 % actuellement à 12,4 % d'ici 2060	de 5,6 % actuellement à 9,5 % d'ici 2060	de 3,2 % actuellement à 11,1 % d'ici 2060	de 6,0 % actuellement à 13,0 % d'ici 2060
Nombre de lits de maisons de repos	75.000 unités répartis dans 2.600 maisons de repos La demande en immobilier de santé reste élevée malgré l'offre limitée.	88.000 unités pour les seniors et 30.000 unités pour les personnes nécessitant des soins spécialisés 60 % des municipalités suédoises signalent une pénurie de centres de soins résidentiels pour les personnes nécessitant des soins spécialisés et 33 % une pénurie de logements pour seniors nécessitant des soins.	25.875 unités répartis dans 427 maisons de repos La demande en immobilier de santé reste élevée puisque la consolidation des groupes se poursuit à un rythme soutenu, alors que l'offre est limitée. Une grande partie du stock restant à acquérir est plus ancienne et, dans de nombreux cas, n'est pas à l'épreuve du temps.	390.750 unités répartis dans 5.530 maisons de repos et 26.700 lits supplémentaires en construction
Marché des opérateurs	Les comtés finlandais de services de bien-être (financés par les impôts nationaux) sont chargés de fournir des soins aux citoyens. Soit ils fournissent eux-mêmes les soins en tant qu'opérateurs publics, soit ils organisent les soins en les sous-traitant à des opérateurs de soins privés ou sans but lucratif. Les opérateurs privés détiennent une part de marché d'environ 50 %.	Les municipalités suédoises, financées par les fonds publics, sont responsables de fournir des services de soins à leurs habitants. Les municipalités semblent mettre l'accent sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs privés, qui ont vu leur part de marché augmenter fortement ces dernières années, sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix.	20 % des lits de maisons de repos sont exploités par le secteur public, tandis que 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les opérateurs individuels) et 10 % sont gérés par les opérateurs sans but lucratif.	62 % des lits de maisons de repos sont exploités par le secteur privé, tandis que 38 % sont exploités par le secteur public.
Volume d'investissement	470 millions € en 2022 (400 millions € en 2021)	410 millions € en 2022 (700 millions € en 2021)	440 millions € en 2022 (625 millions € en 2021)	433 millions € en 2022 (1,2 milliard € en 2021)
« prime » nettorendement	environ 4,25 %	environ 4,25 %	environ 5 %	environ 4,9 %
Autres remarques	En 2021, plus de 70 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 25 % des crèches sont gérées par le secteur privé et cette part de marché tend à croître dans le futur.		Toutes les maisons de repos sont incluses dans le « Nursing Home Support Scheme » (budget de 1 milliard € pour 2023) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est financé par des fonds publics pour compenser le déficit des résidents qui ne peuvent pas assumer le coût des soins.	L'intérêt des investisseurs est toujours très élevé, en particulier pour les nouvelles structures, car le marché des soins de santé semble être un refuge sûr pour différents profils d'investisseurs, soutenu par les plans d'expansion ambitieux des principaux opérateurs de soins de santé.

2. Lutter contre le changement climatique

2.1 Minimiser l'impact du changement climatique sur notre portefeuille

Le changement climatique peut entraîner des étés plus chauds sur le continent européen, ce qui pourrait nécessiter des ajustements des bâtiments pour maintenir des températures intérieures confortables pour les résidents. Cet aspect est crucial pour les soins aux personnes âgées, qui sont plus sensibles aux températures élevées. Cette hausse des températures pourrait amener à repenser complètement la conception des bâtiments, en accordant une plus grande attention au refroidissement actif et passif des bâtiments. En outre, le changement climatique peut entraîner une hausse du niveau de la mer et des conditions météorologiques extrêmes qui peuvent endommager les bâtiments, comme les inondations de 2021 qui ont touché certaines propriétés du Groupe en Allemagne. Afin de limiter ces risques liés au changement climatique, nous avons mis en place un cadre d'évaluation des bâtiments (voir page 53) qui comprend une analyse de 42 facteurs de risque, réalisé à différentes étapes du cycle de vie du bâtiment. Dans le cadre de cette évaluation des bâtiments, nous effectuerons une évaluation complète des risques liés au changement climatique en 2023 afin de mieux comprendre les risques physiques et de transition pour notre portefeuille, notre organisation et nos principales parties prenantes.

2.2 Réduire notre impact sur le changement climatique

Aedifica s'engage à atteindre zéro émission nette pour l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050 afin d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris et de contribuer ainsi à contrer la crise climatique. La réduction de l'impact du réchauffement de la planète dépendra en grande partie de la poursuite de l'élimination des émissions de gaz à effet de serre résultant de la consommation d'énergie.

Les émissions de carbone de nos activités des scopes 1 et 2 sont très limitées. Aedifica n'est pas directement impliquée dans le fonctionnement de ses établissements de soins (générant des émissions en aval du Scope 3). Le Groupe n'exerce qu'une influence limitée sur la performance environnementale directe de ses bâtiments. En effet, ce sont les opérateurs qui sont responsables de la gestion quotidienne et de l'entretien des bâtiments (y compris les équipements techniques) et des modalités d'achat d'électricité. En tant qu'investisseur immobilier de premier plan, Aedifica prend néanmoins ses responsabilités et partage activement ses connaissances avec ses opérateurs afin que ceux-ci développent, entretiennent et exploitent nos bâtiments de manière efficace, sûre et durable.

Le niveau zéro d'émission nette de gaz à effet de serre ne se rapporte pas seulement aux émissions directes (scope 1), mais aussi aux émissions indirectes (scopes 2 et 3). Le plus grand défi d'Aedifica sera de réduire les émissions de carbone en aval du scope 3 (liées principalement à l'énergie consommée par les opérateurs et les résidents) qui sont plus difficiles à contrôler. Comme cela nécessite une approche globale et une coopération approfondie avec nos opérateurs, nous avons développé une trajectoire zéro émission nette.



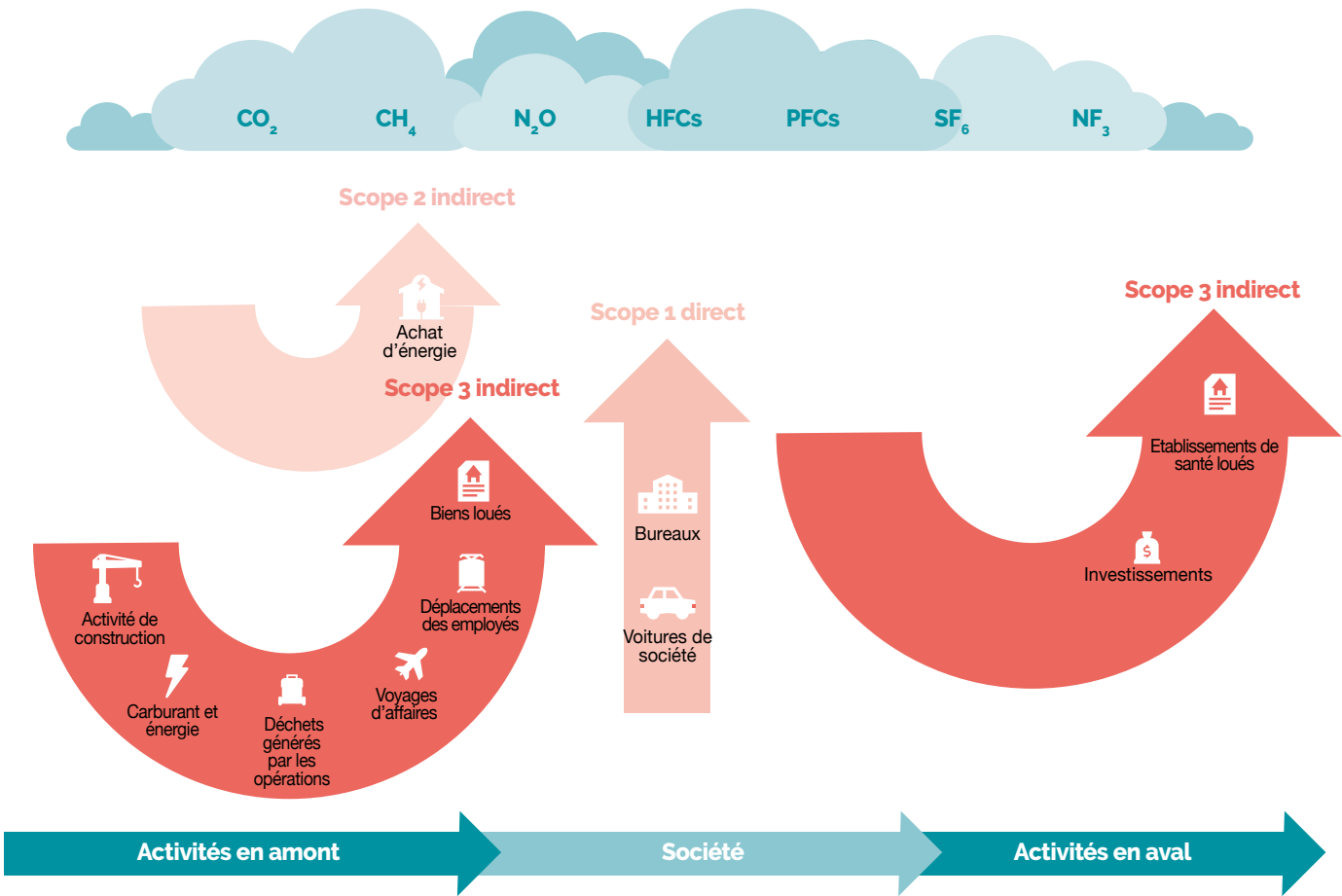
Réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille et de nos locataires

- le (re)développement de bâtiments économes en énergie
- l'investissement dans des installations économes en énergie
- le lancement d'outils d'évaluation des bâtiments
- l'engagement pris avec les opérateurs de réduire leur consommation énergétique

Environmental
Data Report
Sera publié en
juin 2023

Couverture des données énergétiques¹

40%	43%	70%	83%
2018	2019	2020	2021



1. Exprimé en pourcentage du nombre d'immeubles rapportés par rapport au nombre total d'immeubles du portefeuille d'Aedifica au cours de l'exercice.

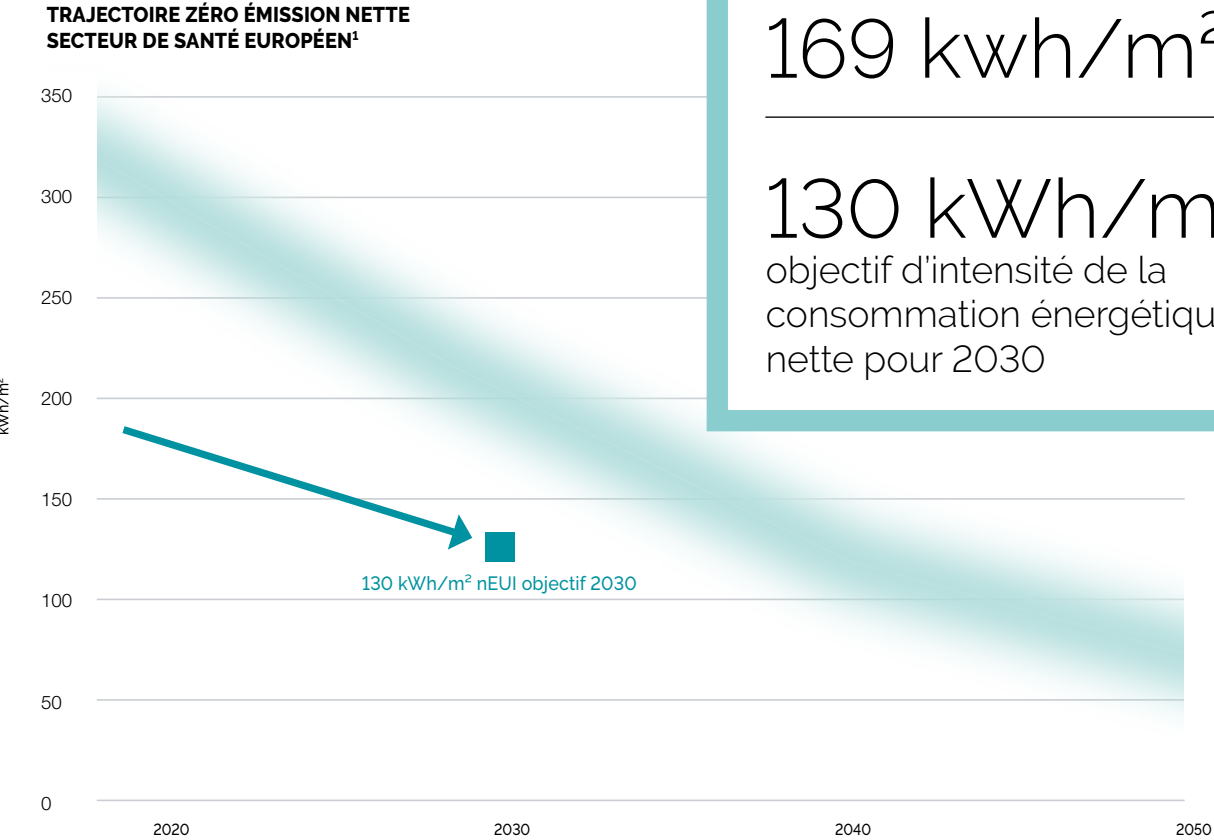
2.3 Notre trajectoire zéro émission nette

Aedifica met en œuvre une trajectoire zéro émission nette dans tous les aspects de ses activités commerciales pour atteindre la neutralité carbone. Chacune de ces activités contribue à notre objectif d’atteindre le niveau zéro d’émission nette de gaz à effet de serre d’ici 2050. Ce défi sera de taille et nécessitera une collaboration et un partage de connaissances avec le secteur. Aedifica s’engage à accompagner ses stakeholders dans le cadre de cette démarche. En tant que propriétaire immobilier, le principal objectif d'Aedifica pour les dix prochaines années est de réduire l'intensité de la consommation énergétique nette de son portefeuille :

- en réhabilitant les bâtiments pour réduire la demande brute d'énergie;
- en produisant de l'énergie renouvelable sur place pour réduire la demande d'énergie nette du réseau énergétique.

De plus, l’achat d’énergie verte pour répondre à la demande d’énergie nette restante aura un impact positif supplémentaire sur la décarbonisation. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), qui se fonde sur des données scientifiques, sert d'outil et de référence pour l'évaluation annuelle de la performance des bâtiments et pour orienter le développement du portefeuille dans les différents pays où Aedifica opère.

Un objectif intermédiaire a été fixé pour 2030 afin de réduire l'intensité de la consommation énergétique nette pour l'ensemble du portefeuille d'Aedifica à une moyenne de 130 kWh/m², tandis que des objectifs à long terme ont également été fixés pour le comité exécutif.



1. La bande passante montre les trajectoires combinées que les différents gouvernements se sont engagés à suivre pour le secteur de la santé dans leur pays (les huit pays où Aedifica opère) dans le cadre de l'accord de Paris, exprimé en intensité de la consommation énergétique nette (kWh/m2).
2. Les données d'émission font référence à l'année 2021 et seront mises à jour dans l'Environmental Data Report qui sera publié en juin 2023.

Activités commerciales	Mesures à prendre au cours de cette décennie
Développement	• Réaliser des analyses du cycle de vie • Mettre en œuvre des directives de développement durable • Présenter un passeport du bâtiment pour mesurer le carbone incorporé
Acquisitions et désinvestissements	• Effectuer des évaluations ESG dans le cadre des acquisitions • Utiliser des trajectoires basées sur le CRREM
Investissements permanents	• Déployer l'outil d'évaluation des bâtiments • Évaluer les performances • Fixer des objectifs au niveau des pays et des bâtiments • Investissements verts
Collaboration avec les opérateurs	• Déployer des baux verts et sensibiliser les opérateurs • Organiser des Journées Opérateurs • Échanger des données de consommation (sous forme numérique)
Opérations de gestion	• Contrôler et compenser l'impact carbone • Sensibiliser le personnel • Actualiser les politiques en matière de déplacement écologique

Aedifica 2021²:

169 kwh/m²

130 kWh/m²

objectif d'intensité de la consommation énergétique nette pour 2030

2.4 Le cadre d'évaluation des bâtiments

Aedifica a développé un cadre d'évaluation des bâtiments pour structurer le contrôle de la qualité de chaque immeuble. Bien qu’Aedifica ne soit pas directement impliquée dans le fonctionnement de nos établissements de soins, nous avons un impact sur la façon dont les infrastructures sont conçues, construites et entretenues conformément à l’évolution des réglementations et aux techniques de construction actuelles. Le cadre d'évaluation des bâtiments repose sur trois piliers : le suivi adéquat de l’état d’entretien général, la consommation d’énergie et le caractère durable de nos bâtiments, ainsi que leur conformité à toutes les réglementations applicables.

Le pilier durabilité du cadre d'évaluation des bâtiments fournit aux équipes locales d'Aedifica une feuille de route pour minimiser

l'impact environnemental de leur portefeuille respectif. Ce cadre définit les exigences techniques pour les futurs développements en matière d'efficacité énergétique et d'éléments environnementaux (mesures visant à réduire la consommation d’eau et à améliorer la biodiversité par exemple), mais aussi de critères de santé (comme les débits de ventilation pour la qualité de l’air) et de qualité de vie pour les résidents (comme l'accessibilité). Généralement, les projets en développement aux Pays-Bas respectent déjà la plupart de ces critères. En effet, la version néerlandaise de notre cadre de développement durable est similaire aux normes GPR.

De plus, dans le cadre de l'évaluation des bâtiments, nous procédons également à l'examen de 42 facteurs de risque. Pour chaque développement, acquisition et investissement, nous évaluons un éventail de risques potentiels, notamment la perte de l'usage général du bâtiment, le risque d'inondation, le risque de stabilité, le risque d'incendie, le risque d'explosion, l'impact environnemental, la certification en matière d'énergie/de durabilité et les aspects relatifs à la santé et à la sécurité.

Cadre d'évaluation des bâtiments

ENTRETIEN

- Évaluations détaillées de l'état des lieux et des sites selon les principes de la norme NEN 2767.
- Des visites sur sites menées par notre équipe opérationnelle ou par des tiers indépendants.
- Approche uniforme dans les pays où Aedifica opère.
- Suivis avec les opérateurs.

DURABILITÉ

- Collecte des données énergétiques sur une base annuelle.
- Évaluation des progrès de la trajectoire zéro émission nette à l'aide de l'outil CRREM, fondé sur des données scientifiques.
- Évaluation de l'adaptation aux risques liés au changement climatique.
- Définition et mise en œuvre des directives de développement durable par pays.
- Les données des labels énergétiques et des audits énergétiques permettent de prendre des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique (en ce compris la génération d'énergie renouvelable sur site) ainsi que des informations sur les trajectoires CRREM par bâtiment.

CONFORMITÉ

- Cadre réglementaire et de risque à travers une matrice normalisée (adaptée aux réglementations et législation locales et régionales) : les bâtiments sont évalués au niveau de leur conformité ; cela concerne notamment les permis de construire, la certification des ascenseurs ou l'évaluation des risques d'inondation.
- Assurer la conformité de la structure et des installations afin de garantir la santé et la sécurité des résidents et du personnel en contrôlant et en soutenant les opérateurs dans le cadre de leurs responsabilités en matière de gestion technique des bâtiments.

2.5 Tenir nos engagements

À chaque étape de notre processus de création de valeur, nous nous efforçons de réduire notre impact sur l'environnement en acquérant des bâtiments efficaces et en (re)développant les bâtiments pour optimiser la consommation énergétique, le confort des usagers et réduire les coûts d'exploitation pour les opérateurs.

Seniorenhaus Lessingstrasse

- Projet de développement
- Lieu : Wurzen – Allemagne
- Achievé en février 2022
- Capacité : 73 résidents
- Investissement : environ 7 millions €

Le Seniorenhaus Lessingstraße à Wurzen est le premier de son genre à répondre à la norme de haute efficacité énergétique « KfW-EH 40 ». Avec une demande énergétique de seulement 40 % par rapport à celle d'un bâtiment de référence (selon la réglementation allemande en matière de durabilité) cet établissement de soins a une intensité de la consommation énergétique nette estimée à 85 kWh/m².

Aedifica a également investi dans les sources d'énergie renouvelables : l'énergie utilisée pour chauffer les bâtiments provient d'une centrale à biomasse et le toit est équipé de panneaux solaires de 67 kWp. L'établissement de soins dispose d'une loggia, ce qui optimise l'exposition au soleil et l'apport en lumière naturelle. De plus, le bâtiment est doté d'une enveloppe hautement isolée et compacte. Le système de ventilation central est composé d'un système de récupération de chaleur qui peut également être utilisé pour la climatisation.



Heerenhage

- Projet de redéveloppement
- Lieu : Heerenveen – Pays-Bas
- Achievé en juin 2021
- Capacité : 126 résidents
- Investissement : environ 22 millions €

Heerenhage à Heerenveen a été entièrement redéveloppé par Aedifica pour le transformer en campus de soins durable et efficace sur le plan énergétique comprenant 126 appartements pour seniors. Avec une intensité de la consommation énergétique nette d'environ 70 kWh/m², le site a été récompensé par un label EPC « A » à la fin des travaux.

Lors de sa construction, le campus de soins a été pourvu d'un haut niveau de compacité et d'une enveloppe complètement isolée pour réduire la demande énergétique et répondre aux exigences de confort (futures) le plus efficacement possible. Pour répondre à la demande énergétique restante de la manière la plus durable possible, le bâtiment a été équipé de panneaux solaires et d'une pompe à chaleur sur nappe phréatique pour le chauffage des locaux et l'eau chaude.



Dundalk Nursing Home

- Acquisition
- Lieu : Dundalk – Irlande
- Acquisée en septembre 2022
- Capacité : 130 résidents
- Investissement : environ 21,5 millions €

La maison de repos Dundalk Nursing Home dans la ville irlandaise de Dundalk a été acquise par Aedifica au milieu de l'année 2022. Avec une intensité de la consommation énergétique nette d'environ 85 kWh/m², le bâtiment récemment construit s'est vu attribuer une cotation énergétique A3 (Building Energy Rating – BER).

Outre une isolation totale de l'enveloppe du bâtiment, des investissements ont été réalisés dans les technologies d'énergie renouvelable. Les pompes à chaleur à air assurent le chauffage des locaux, le refroidissement et l'approvisionnement en eau chaude. De plus, le chauffage des locaux est distribué à basse température par un système de chauffage par le sol. Un système de ventilation hybride assure une qualité optimale de l'air intérieur tant dans les chambres privées (type C) que dans les parties communes (type D avec récupération de chaleur). Afin de réduire la consommation d'électricité, l'ensemble du bâtiment a été équipé d'éclairages LED.



Partenaires



1. Nos stakeholders clés

Aedifica s’engage à réunir tous les acteurs qui ont un impact sur la vie quotidienne des résidents et du personnel soignant dans nos bâtiments. Nous souhaitons être le partenaire de tous ces intervenants, en les écoutant activement, en partageant des informations et en leur communiquant les dernières tendances du secteur immobilier. Les relations avec nos opérateurs et avec nos communautés sont, avant tout, essentielles pour créer une valeur durable à long terme.



Parties prenantes	Mode d'engagement	Fréquence	Aspects principaux / attentes
Collaborateurs	- Évaluation des performances - Enquête menée auprès des collaborateurs - Communication quotidienne - Réunions d'assemblée - Newsletters - Aedifica Academy - Journées Communautaires	- Annuelle - Quotidienne	- Conditions de travail et avantages - Bien-être des collaborateurs - Engagement et satisfaction des collaborateurs - Performance d'entreprise - Performance individuelle - Développement personnel, formation et développement - Promotions - Marque et valeurs - Engagement communautaire
Opérateurs	- Visites sur site - Vérification de l'état des bâtiments - Entretiens individuels - Échanges d'e-mails - Journées Opérateurs - Événements - Enquête d'engagement	- Trimestrielle - Annuelle - Contacts informels continuels	- Permis - Nouveaux développements - Consommation d'énergie et d'eau - Taux d'occupation - Conditions et pertinence des constructions - Qualité des soins
Actionnaires	- Assemblée générale - Relations avec les investisseurs	Régulière/trimestrielle	- Performance d'entreprise - Aspects relatifs à la gouvernance d'entreprise - Rôle dans la société
Autorités	- Tables rondes sectorielles - Entretiens individuels - Contrôle de conformité	Occasionnelle	- Taxonomie européenne - Réglementation SIR
Institutions financières	- Responsables de compte clés - Tables rondes/événements	Régulière	- Financements à long terme - Risques - Performance financière d'entreprise - ICP en matière d'ESG
Fournisseurs et partenaires commerciaux	- Charte relations fournisseurs responsables - Entretiens individuels - Développement de projets - Appels d'offres	Régulière	- Développement de projets - Respect des normes de santé pour seniors - Santé et sécurité - Impact environnemental - Éthique des affaires
Associations et organisation sectorielles	- Réunions des membres - Événements thématiques - Entretiens individuels	Occasionnelle	- Règlement - Tendances du marché
Analystes ESG	- Questionnaires d'évaluation - Événements thématiques - Entretiens individuels	Annuelle	- Questions, attentes concernant le permis d'exploitation - Évaluations ESG - Engagement communautaire
Société	- Internet - Plusieurs canaux de communication (communiqué de presse) - Écoles, universités - Réseaux sociaux - Adhésion	Régulière/mensuelle	- Performance d'entreprise - Rôle dans la société - Rôle des femmes dans la direction - Engagement communautaire
Clients (non) résidentiels nécessitant des soins	Programme d'engagement communautaire	Occasionnelle	- Rôle dans la société - Engagement communautaire - Recherche des besoins (futurs) - Qualité des soins

2. Renforcer les relations

2.1 Mobilisation des opérateurs

Partenaires dans l'immobilier de santé

Nous nous engageons en permanence envers nos partenaires en les contactant de manière proactive et en maintenant de bonnes relations. Nous essayons ainsi de comprendre leurs besoins et de discuter des questions importantes pour eux. Cette attitude ouverte est au cœur de l'identité et de la vision à long terme du Groupe.

Le développement et le renforcement des relations avec nos opérateurs et communautés est essentiel à la création d'une valeur durable à long-terme. Comprendre les besoins auxquels nous devons répondre nous aide à leur fournir des solutions immobilières sur mesure qui leur permet de réussir et de créer de la valeur pour la société.

Garantir la qualité des soins dans nos établissements

La mission d'entreprise d'Aedifica est de proposer des solutions immobilières durables à nos partenaires afin qu'ils puissent aider et soigner des personnes dans une infrastructure sûre et bien développée qui contribue à garantir leur dignité et leur qualité de vie. Le bien-être du bénéficiaire des soins prime toujours, nous nous concentrons également sur les soins dispensés dans nos établissements.

't Spelthof - Binkom (BE)



32%

de nos établissements font l'objet de baux incluant une clause d'engagement relatif à la qualité des soins

À partir de 2022, nous modifions donc nos contrats de bail en y incluant un engagement explicite sur l'engagement de nos locataires à :

- fournir des soins de qualité aux résidents de nos établissements conformément aux normes fondamentales de soins applicables ;
- souscrire aux principes éthiques énoncés dans notre Charte relations fournisseurs responsables (voir page 65).

Nous passons également des accords avec nos locataires pour partager nos rapports d'inspection des soins dans le but de mieux contrôler la qualité des soins dispensés dans nos établissements.

Plus de 32 % des baux de notre portefeuille comportent déjà une clause d'engagement explicite des locataires à respecter les normes de qualité des soins et de rendre compte des rapports d'inspection des soins.

Journées Opérateurs

Aedifica comprend le contexte difficile dans lequel nos opérateurs doivent travailler au quotidien. Leur priorité est de fournir des soins de santé aux personnes qui en ont besoin, et pas nécessairement l'administration et la maintenance technique de nos bâtiments. Pour soutenir nos locataires dans leurs questions immobilières, Aedifica organise des Journées Opérateurs dans chaque pays où elle est active.

Tous les trois ans, Aedifica invite des représentants de ses locataires à participer aux Journées Opérateurs afin d'échanger des connaissances et des bonnes pratiques, notamment concernant les aspects suivants :

- gestion efficace des biens;
- investissements innovants;
- nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier;
- risques et opportunités du changement climatique.

L'organisation de ces Journées Opérateurs dans les régions où nous opérons nous permettra de partager les connaissances acquises dans différentes régions et dans le cadre de la collaboration avec de multiples opérateurs.

Journées Opérateurs organisées au Royaume-Uni et en Belgique

En 2022, Aedifica a organisé une Journée Opérateurs à The Shard à Londres. Plus de 100 représentants de nos locataires y ont participé.

En mars 2023, Aedifica a déjà organisé deux autres Journées Opérateurs à Gand et Louvain pour ses locataires belges. Ces deux éditions ont également remporté un franc succès avec plus de 300 représentants présents.



Panel lors de la Journée de l'Opérateur 2023 à Gand (Belgique)

Enquête menée auprès des opérateurs : évaluer la réussite

Tous les deux ans, Aedifica mène une enquête dédiée à l'engagement des opérateurs afin de mieux comprendre les points d'amélioration de notre organisation et de notre collaboration. La dernière enquête ayant été réalisée en 2021, nous mènerons une enquête similaire en 2023 afin d'actualiser les résultats, de les comparer et d'identifier les tendances majeures dans le secteur des soins de santé.

Les résultats de l'enquête nous fournissent des informations utiles sur nos services et interactions actuels, ainsi que sur les besoins potentiels supplémentaires des opérateurs et les priorités stratégiques. Une fois reçus, les résultats sont analysés et discutés au sein des équipes d'Aedifica et avec les opérateurs eux-mêmes. En développant des plans d'action spécifiques à chaque pays, ces résultats servent de base à l'amélioration de la coopération et du dialogue d'Aedifica avec ses locataires.

Se concentrer sur le long terme

Aedifica se concentre sur des investissements à long terme, ce qui influence grandement le type d'infrastructures que nous achetons et développons, mais aussi le type de relations que nous voulons créer et entretenir avec nos opérateurs. Par conséquent, nous analysons toujours le business plan de nos opérateurs au commencement d'un projet.

Nous concluons généralement des baux triple net à long terme avec les opérateurs de maisons de repos, ce qui signifie que ces opérateurs sont responsables de la gestion et de l'entretien des bâtiments au quotidien. De notre côté, nous nous consacrons entièrement à l'optimisation des bâtiments et des relations avec nos opérateurs. Nous suivons en permanence les tendances et étudions les besoins des (futurs) résidents de nos maisons de repos afin d'adapter nos investissements dans l'immobilier de santé en conséquence.

Notre enquête sur l'engagement des opérateurs a révélé que la performance environnementale ne figure plus parmi les cinq premières priorités de nos opérateurs. Mais 55 % des personnes interrogées ont déclaré s'être engagées à atteindre zéro émission nette conformément à l'accord de Paris. En tant que propriétaires, cela signifie que nous devons collaborer avec nos opérateurs pour atteindre cet objectif primordial, discuter des opportunités d'investissement vert et évaluer l'intensité énergétique des biens pour identifier les inefficacités.

Contrats de location « verts »

Dans ce cadre, Aedifica a développé un cadre de référence commun pour la coopération avec nos opérateurs, qui inclut, d'une part, des obligations réciproques (par exemple le partage des données énergétiques, l'échange de bonnes pratiques, l'abstention de réaliser des travaux de construction qui affectent négativement la performance environnementale des bâtiments) et, d'autre part, des recommandations qui fournissent des lignes directrices sur la manière d'améliorer la performance énergétique des biens à l'avenir. Ce cadre de référence commun a pris la forme d'une clause verte annexée au bail qui fera partie intégrante des baux dans chacun des pays où Aedifica opère.

Cette annexe au bail vert a été achevée au cours de l'exercice 2022. Plus de 17 % des baux de notre portefeuille ont déjà cette annexe au bail vert.

Se mettre au vert

En ce qui concerne les émissions en aval du scope 3, dans notre cas, principalement des émissions provenant de l'exploitation d'établissements de soins (voir pages 50-51), Aedifica collabore en permanence avec ses locataires pour examiner les résultats de l'évaluation des bâtiments et améliorer l'efficacité énergétique. Bien que la nature de nos baux ne nous permette pas d'intervenir directement dans la façon dont les locataires exploitent nos bâtiments, nous trouvons de plus en plus souvent un objectif commun en matière d'efficacité énergétique. 2022 a été une nouvelle année difficile pour les opérateurs, en partie à cause de la hausse des coûts énergétiques. La nécessité de réduire la consommation énergétique nette tout en offrant des logements confortables aux résidents a entraîné davantage de concentration sur la recherche de gains en efficacité énergétique, qui au final soutiennent notre objectif de réduction de nos émissions de carbone.

Dans un nombre croissant de cas, la coopération dans ce domaine, institutionnalisée par les baux verts (voir ci-dessus), a conduit à de nouvelles avancées en matière d'efficacité énergétique, en acceptant de mettre en œuvre les recommandations des audits d'efficacité énergétique des opérateurs, avec des périodes de retour sur investissement relativement courtes. Ce processus favorise l'innovation, réduit les coûts d'exploitation et est conforme à l'engagement d'Aedifica de réduire les émissions de carbone.

Au sein d'Aedifica, nous nous engageons à :

- partager les bonnes pratiques et évaluer l'intensité énergétique et en eau;
- formaliser la collaboration environnementale sous la forme de baux verts;
- aborder les aspects RSE avec les équipes locales durant les réunions de gestion d'actifs et les Journées Opérateurs.

+100 participants

Réponse à l'enquête
d'engagement des opérateurs

Priorités principales

1. Accès à du personnel qualifié
2. Amélioration de l'occupation
3. Amélioration de la satisfaction des résidents

17%

de nos bâtiments
disposent d'une
annexe au bail
vert



ATTILA
YÜCEL,
TECHNICAL
ASSET
MANAGER

Nous devons collaborer plus étroitement avec les partenaires du secteur pour minimiser notre impact environnemental collectif.

Saamborgh Almere
Buiten - Almere (NL)

Investissements verts

Saamborgh Almere Buiten

En mars 2022, une toute nouvelle maison de repos d'Aedifica a ouvert ses portes dans la ville néerlandaise d'Almere. Après une construction ayant duré un an et demi environ, la maison de repos située près du Meridiaanpark est prête à accueillir 38 seniors nécessitant des soins permanents. Grâce aux investissements d'Aedifica en matière de développement durable et de confort, ce bâtiment à consommation énergétique quasi nulle a obtenu sans difficulté une certification GPR.

Plus de 80 % de la demande énergétique des installations fixes du bâtiment (chauffage et refroidissement des locaux, eau chaude, éclairage et ventilation) est assurée par des sources d'énergies renouvelables, ce qui permet au projet d'obtenir un label énergétique A++++. Grâce à ces investissements verts, l'intensité de consommation énergétique nette, y compris la charge de branchement, est bien inférieure à 50 kWh/m².

Afin de réduire la consommation énergétique, nous avons investi dans l'isolation totale de l'enveloppe du bâtiment et dans un système de ventilation équilibré avec récupération de chaleur. Le bâtiment n'est pas chauffé au gaz, mais à l'aide d'une pompe à chaleur géothermique. L'énergie géothermique est également utilisée pour refroidir le bâtiment. Afin de répondre aux besoins énergétiques restants du site, le toit a été équipé de panneaux solaires pour l'électricité et de capteurs solaires pour l'approvisionnement en eau chaude. À l'instar de nos autres projets de développement récents aux Pays-Bas, Saamborgh Almere Buiten a également obtenu une certification GPR (Gemeentelijke Praktijkrichtlijn : Code de pratique municipal). Cette certification porte non seulement sur la performance énergétique, mais aussi sur les paramètres environnementaux, de santé, de qualité d'utilisation et de valeur future.

“

13 bâtiments de notre portefeuille néerlandais ont désormais reçu la certification GPR. Ensemble, ils atteignent un score GPR moyen de 8.

Martijn Mortier,
Property & Project Manager

<50 kWh/m²
intensité de consommation
énergétique nette

sources d'énergie
renouvelables

A++++
label énergétique

Journées Communautaires
2022 en Belgique

5
maisons de repos

44
participants

189 heures
de bénévolat

2.2 Engagement communautaire

Aedifica prend soin de la société et des communautés dans lesquelles elle opère. Nous le faisons non seulement en soutenant financièrement un certain nombre d'organisations caritatives chaque année, mais aussi en organisant des « Journées Communautaires » au cours desquelles nos collaborateurs contribuent au bien-être de notre communauté de manière concrète.

Journées Communautaires

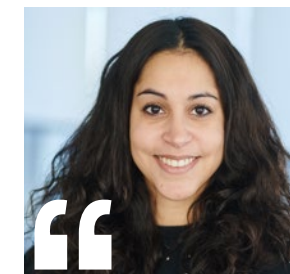
Grâce au programme des Journées Communautaires d'Aedifica, nos collaborateurs ont la possibilité de passer une journée de travail chaque année à faire du bénévolat dans l'un de nos maisons de repos. Cela leur permet de mieux comprendre et d'affûter leurs liens avec les communautés dans lesquelles nous opérons, et de contribuer activement au bien-être et à la santé des résidents de nos bâtiments. Cela donne aussi à notre personnel une meilleure idée de la manière dont nous pouvons adapter encore plus nos établissements aux besoins des personnes âgées, améliorant ainsi leur qualité de vie.

À l'occasion d'une Journée Communautaire, un petit groupe de collaborateurs se rend dans une maison de repos d'Aedifica pour soutenir bénévolement le personnel lors d'activités de loisirs, pour discuter avec les résidents et faire des petites tâches. De ce fait, le programme est toujours adapté aux besoins de la maison de repos et de ses résidents.

En décembre 2022, Aedifica a organisé la toute première édition de Journées Communautaires en Belgique. Pendant neuf jours, 44 collaborateurs ont visité cinq maisons de repos différentes et ont effectué 189 heures de bénévolat. Tant l'équipe d'Aedifica que les résidents et les opérateurs des maisons de repos ont été enchantés de leur expérience. Leur retour a été tellement positif que le programme sera renouvelé en 2023 et lancé dans d'autres pays où Aedifica dispose d'une équipe locale.

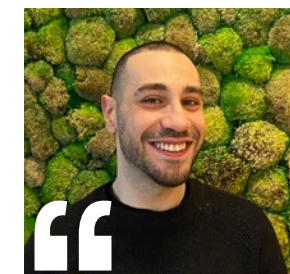
Le programme variait selon le lieu :

- certains collègues ont aidé les prestataires de soins à faire les lits, servi les repas, organisé des activités de loisirs, discuté avec les résidents et ont ainsi pu participer à la vie quotidienne de la maison de repos;
- d'autres collègues ont participé à des activités de loisirs en préparant des fêtes ou en accompagnant les résidents à un marché de Noël et en les emmenant en balade.



NINA FERIDOONI,
PROPERTY
ADMINISTRATOR

Dans le cadre de mon travail, j'ai souvent visité des maisons de repos, mais maintenant, j'ai enfin eu l'occasion de discuter réellement avec les résidents. C'était également très agréable d'apprendre à connaître mes collègues dans un autre contexte.



LORIS POLINO,
ACCOUNTANT

Je visite rarement les maisons de repos, je ne savais donc pas vraiment à quoi m'attendre. Ça me réchauffait le cœur de voir à quel point les résidents se sentaient bien grâce au personnel soignant et combien ils étaient heureux que nous soyons là pour les aider et jouer ensemble.

Soutien aux organisations caritatives

Grâce à son soutien financier à des œuvres caritatives, à des partenariats avec des organisations sans but lucratif et à des donations en nature, Aedifica apporte un changement positif et durable à la société. En outre, Aedifica soutient régulièrement des initiatives caritatives lancées par ses employés en versant une somme équivalente au montant collecté.

En 2022, Aedifica apporte son soutien aux organisations caritatives en se concentrant sur trois thèmes : l'amélioration de la qualité de vie des personnes nécessitant des soins, le soutien aux communautés locales et l'innovation dans le secteur de la santé. De plus, nous avons soutenu les victimes de la guerre en Ukraine.

Améliorer la qualité de vie des personnes nécessitant des soins

En réponse aux recherches montrant que la musicothérapie améliore les compétences sociales et émotionnelles des patients atteints de la maladie d'Alzheimer, des concerts de musique classique ont été organisés dans six résidences de soins néerlandaises grâce à notre collaboration avec la **Fondation Philomela**. Nous avons également soutenu des victimes de violence domestique séjournant au refuge **Pääkaugin Turvakoti** à Helsinki. Notre contribution a permis au refuge d'acheter, entre autres, des écrans. Nous avons également accordé un soutien financier à **Escalpade**, une organisation belge sans but lucratif qui organise des activités de soins, de loisirs et d'éducation et construit des écoles adaptées pour les personnes handicapées.

Soutien aux communautés locales

Aedifica a aidé des enfants issus de milieux défavorisés en versant une contribution à **Rackets Cubed**, une organisation caritative britannique qui met en œuvre des programmes sportifs, éducatifs et nutritionnels. En Allemagne, nous avons fait un don à la banque alimentaire **Frankfurter Tafel**. Nous avons également soutenu des mères socialement vulnérables et leurs enfants par l'intermédiaire de **Nasci** et **Mamma United**. Ces organisations belges et suédoises luttent contre la pauvreté et l'exclusion sociale des personnes défavorisées en fournissant une assistance de première ligne accessible. En outre, Aedifica a doublé le montant récolté par ses employés lors de la « **Warmste Week** », un événement belge qui soutient financièrement plus de 270 projets de lutte contre la pauvreté.

Innovation dans le secteur de la santé

Aedifica contribue à l'innovation dans le secteur de la santé non seulement par ses concepts immobiliers durables, mais aussi en soutenant la recherche et le développement. Cette année, nous avons soutenu le **Leuven Brain Institute**, qui mène des recherches au sein de la KU Leuven afin de trouver des solutions aux maladies neurologiques telles que la maladie d'Alzheimer, la maladie de Parkinson, la sclérose en plaques, la SLA, la dépression, etc.

Soutien aux victimes en Ukraine

Enfin, nous avons également apporté notre aide aux victimes de la guerre en Ukraine. Outre le soutien financier apporté aux enfants et aux réfugiés ukrainiens par l'intermédiaire de l'**UNICEF** et de l'**UNHCR**, Aedifica a également fourni un soutien matériel par le biais de **BEforUkraine**, une organisation belge sans but lucratif qui envoie des fournitures médicales en Ukraine et facilite l'accueil des réfugiés en Belgique.

60.000 €
donations aux organisations
caritatives en 2022

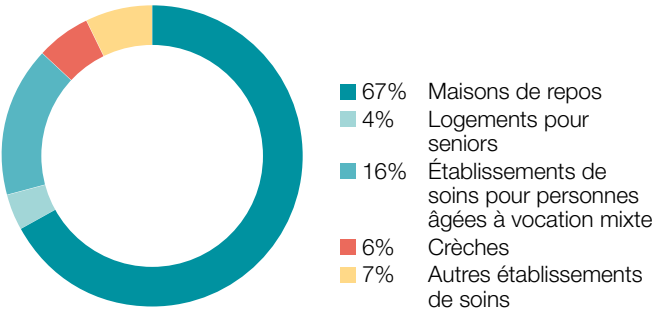
Apporter une contribution à la société en assurant des maison de repos de qualité

En tant qu'investisseur dans l'immobilier de santé, Aedifica contribue à une meilleure société en créant des concepts résidentiels innovants pour un large éventail de clients. Nous nous concentrons principalement sur les personnes âgées et les différents types de soins résidentiels dont elles ont besoin.

Au cours des dernières années, Aedifica s'est également concentrée sur d'autres types de logements et d'établissements de soins, notamment des établissements de soins pour personnes handicapées, les crèches et les écoles.

En 2022, plus de 622 établissements ont accueilli près de 35.600 résidents à travers l'Europe, tandis que 11.500 enfants ont pu faire leurs premiers pas dans nos crèches.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN JUSTE VALEUR (%)



Engagement communautaire, évaluations de l'impact et programmes de développement	
Comty-Eng	Aedifica œuvre activement à avoir un impact positif sur les communautés locales. Voir les notes dans la section « Engagement communautaire » pour plus d'informations sur nos actions communautaires.
Siège	100 %
Portefeuille	100 %



Partenaires

2.3 Engagement sectoriel

Partage d'expertise

En tant que leader dans l'immobilier de santé, nous avons la responsabilité d'investir dans notre secteur, de partager nos connaissances et de collaborer avec des acteurs clés. Nous le faisons non seulement en organisant des Journées Opérateurs (voir ci-dessus), mais aussi en soutenant les associations sectorielles, en participant à des événements sectoriels et en partageant nos connaissances lors de conférences, de séminaires ou dans le cadre de programmes universitaires.

Aedifica est l'un des membres fondateurs de la **Senior Housing & Healthcare Association** (SHHA). Cette association européenne a pour but de rassembler les leaders du secteur (opérateurs et investisseurs), de partager des connaissances avec le marché au sens large, de contribuer à la création de recherches et de données et d'encourager les meilleures pratiques. Ce faisant, l'association vise également à élargir la portée des investissements et à accroître la confiance et l'engagement des investisseurs dans le secteur. En 2022, Aedifica a non seulement collaboré à un certain nombre de publications de la SHHA, mais elle a aussi participé à des tables rondes organisées par l'association.

Nous avons également participé à des **événements sectoriels**. En 2022, la direction d'Aedifica a pris part à plusieurs événements liés à l'immobilier et aux investissements pour représenter l'entreprise et pour participer à des tables rondes et animer des ateliers. De plus, dans l'un de nos établissements belges, nous avons organisé un événement sectoriel sur les possibilités d'innovation de l'immobilier de santé pour soutenir les soins inclusifs.

Par ailleurs, notre direction est également impliquée dans différents **programmes de formation et universitaires**. Le CEO Stefaan Gielens est un intervenant fréquent dans le cadre des programmes universitaires pour les études immobilières de la KU Leuven, tandis que d'autres membres du comité exécutif et les country manager partagent aussi régulièrement leurs connaissances lors de séminaires et dans le cadre de programmes éducatifs. De plus, chaque année, nous accueillons des stagiaires dans nos bureaux et leur offrons l'occasion d'acquérir une expérience précieuse dans un environnement de travail international.

Intégrer notre approche RSE dans la chaîne de valeur

Afin d'ancrer davantage les bonnes pratiques durables sur le marché de l'immobilier, nous avons développé une Charte Relations Fournisseurs Responsables inspirée du Pacte mondial des Nations Unies (PMNU). Elle clarifie les responsabilités sociales, éthiques et durables des fournisseurs dans le cadre de leur collaboration avec Aedifica. Cela comprend l'adhésion à l'éthique des affaires d'Aedifica, le respect des normes de travail, de notre politique anti-corruption et de notre politique sur les droits de l'Homme, et la fourniture d'un lieu de travail sain et sécurisé et la limitation de l'impact environnemental.

Par le biais de cette Charte Relations Fournisseurs Responsables, Aedifica vise à fournir un cadre à ses principaux partenaires dans tous les pays où elle opère afin qu'ils respectent et promeuvent conjointement les 10 principes fondamentaux du Pacte mondial des Nations Unies. De plus, Aedifica prend elle-même divers engagements pour établir des relations durables et équilibrées avec ses fournisseurs.



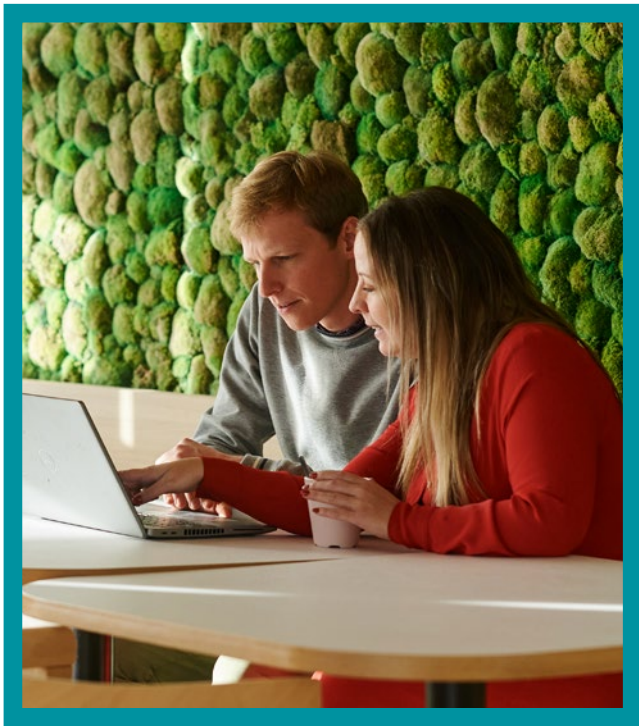
Sessions d'inspiration sur la santé et l'immobilier, organisées par l'équipe belge

THOMAS MOERMAN,
GROUP GENERAL
COUNSEL &
COMPLIANCE
OFFICER

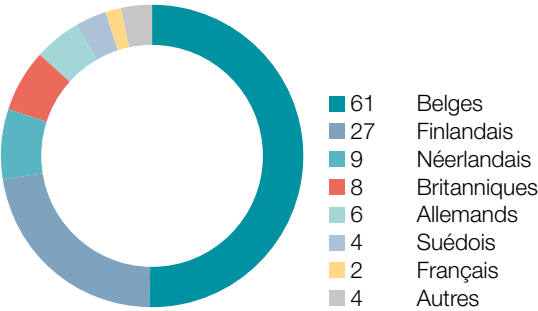
Cette Charte Relations Fournisseurs Responsables nous fournit un cadre solide pour promouvoir nos engagements en faveur de pratiques commerciales durables auprès de nos partenaires, dont nous attendons qu'ils partagent et soutiennent les mêmes valeurs qu'Aedifica.

Organisation

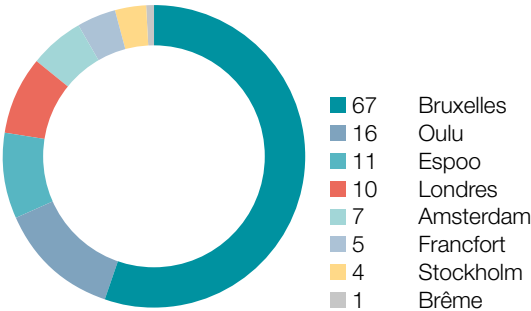
1. Notre équipe



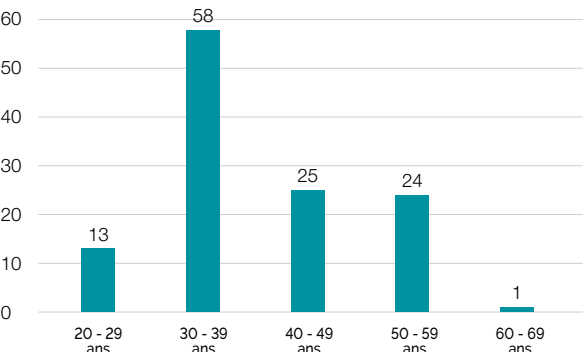
NATIONALITÉS



RÉPARTITION DU PERSONNEL PAR BUREAU



AGE DU PERSONNEL



STEFAN GIELENS,
CEO

Grâce à cette nouvelle façon de travailler, Aedifica est équipée pour poursuivre sa trajectoire de croissance de manière pérenne. Notre nouvelle structure tire parti des forces que nous avons développées au fil des années et offre une plateforme de partage de connaissances et des bonnes pratiques.

L'équipe d'Aedifica est composée de 121 collaborateurs répartis dans huit bureaux différents dans six pays. Outre le siège à Bruxelles, nous avons développé des équipes locales en Allemagne, aux Pays-Bas, en Finlande, en Suède et au Royaume-Uni. Nous venons également d'ouvrir un neuvième bureau à Berlin en janvier 2023.

En 2021, la structure hiérarchique d'Aedifica s'est transformée en matrice fonctionnelle en raison de la forte croissance et de l'internationalisation d'Aedifica au cours des dernières années. Notre objectif dans cette démarche est d'être aussi efficace et axé sur le client que possible. En outre, la structure devait également pouvoir être étendue à de nouveaux pays, une fois que nous aurions réussi à y constituer un portefeuille suffisamment important.

Au sein de la nouvelle structure, chaque équipe locale se concentre sur les activités du cœur de métier d'Aedifica, tandis que les services de support (département financier, juridique, RH, IT, etc.) sont assurés par le siège à Bruxelles.

Afin de soutenir les équipes locales dans leurs activités, des « centres d'excellence » ont été créés. Ils rassemblent l'expertise et le savoir-faire des différentes équipes nationales et encouragent la coopération et la communication. Ces centres d'excellence sont coordonnés par le siège et collaborent avec les représentants des pays.



121
employés



45
femmes



76
hommes



109,3
ETP



41 ans
âge moyen



8
bureaux en
Europe



2.020 heures
de formation (+7 %)



20
heures de formation
en moyenne par
collaborateur (+14 %)

2. Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs

2.1 A great place to work

Enquête menée auprès des collaborateurs

Retenir des collaborateurs engagés et motivés est la clé de la réussite de notre entreprise. Par conséquent, en 2022, nous avons mené, pour la deuxième année consécutive, une enquête auprès des collaborateurs en collaboration avec un tiers indépendant. Cela nous a permis de recueillir des informations sur les priorités de notre personnel et sur l'efficacité à laquelle nous y répondons. Elle nous a également donné les bons outils pour améliorer le bien-être du personnel et créer une équipe de travail heureuse.

Cette année, nous avons élargi la portée de l'enquête : en plus des collaborateurs en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas, les équipes du Royaume-Uni et de la Suède sont désormais également interrogées. Après une analyse en détail de la culture d'entreprise, l'enquête a évalué notre lieu de travail en fonction du niveau de confiance des collaborateurs à l'égard de leurs responsables, du niveau de fierté qu'ils éprouvent vis-à-vis de leur travail, et de la mesure dans laquelle ils apprécient leurs collègues.

Avec un taux de participation de 92 %, notre seconde enquête a à nouveau remporté un franc succès. 82 % du personnel a déclaré être fier de travailler pour Aedifica, avec près de neuf collaborateurs sur dix qui recommanderaient Aedifica comme lieu où il fait bon travailler.

De ce fait, Aedifica a été reconnue comme un lieu où il fait bon travailler pour la deuxième année consécutive, ce qui a permis à l'entreprise de conserver le label Great Place to Work® Certified en 2023.

Meilleurs résultats de l'enquête

- la fierté, l'honnêteté, la confiance, la camaraderie et le respect sont les points d'intérêts avec les meilleurs résultats;
- les collaborateurs sont traités de manière équitable, indépendamment de leur orientation sexuelle, de leur genre ou de leur origine;
- la direction dispose des compétences nécessaires pour gérer l'entreprise;
- il s'agit d'un lieu de travail physiquement sûr.



WERNER
DIGNEF,
HR MANAGER

Nous sommes ravis que notre personnel ait reconnu Aedifica comme lieu où il fait bon travailler pour la deuxième fois consécutive. Je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs pour l'enthousiasme et l'engagement dont ils font preuve au quotidien qui font d'Aedifica un lieu de travail si agréable et dynamique.

9 collaborateurs sur 10 recommanderaient Aedifica comme lieu où il fait bon travailler.



Une organisation diversifiée

Aedifica est convaincue que la diversité, l'égalité des chances et le respect de chacun constituent la base du bon fonctionnement de l'entreprise à tous les niveaux, c'est-à-dire au niveau de son personnel et des country managers, mais aussi au niveau du conseil d'administration et du comité exécutif (voir page 108-109). En effet, lors de l'embauche de collaborateurs et de country managers, au-delà des compétences individuelles d'un candidat, la diversité dans tous ses aspects est considérée afin de constituer une équipe complémentaire et diversifiée en termes de genres, d'âges, d'éducation, d'origine culturelle, etc.

Cette vision a donné lieu à une équipe harmonieuse composée de personnes issues de différents milieux éducatifs et culturels, avec des expériences diversifiées et un rapport de genres équilibré. L'accent que nous mettons sur la diversité favorise la créativité interne, enrichit la dynamique interne d'Aedifica et contribue fortement à la croissance de l'entreprise. Cet aspect est corroboré par nos récentes enquêtes menées auprès des collaborateurs qui prouvent que notre personnel se sent traité de manière équitable, quelle que soit leur origine ou leur orientation sexuelle.

En 2022, nous comptons 121 collaborateurs de 11 nationalités différentes au sein d'Aedifica (voir page 67). Pendant l'année, nous avons accueilli 21 nouveaux employés dans le cadre de notre programme de recrutement. 37 % de nos collaborateurs sont des femmes.

Politique de sélection RH

Accent sur la diversité

=

Accent sur la complémentarité de multiples aspects liés à la diversité

Compétences

Expérience nationale & internationale

Personnalité & profil

Expertise & intégrité



Rémunération attrayante

La rémunération de nos collaborateurs consiste en un salaire fixe et un salaire variable, complétés d’avantages sociaux (tels qu’un budget de mobilité, une assurance maladie privée et une assurance groupe). Les éléments spécifiques du package salarial peuvent varier en fonction du pays, compte tenu de la législation locale et du système de sécurité sociale. En principe, l’ensemble du personnel est employé selon un contrat à durée indéterminée. La rémunération variable des collaborateurs est liée aux performances individuelles et est versée annuellement.

Les collaborateurs belges bénéficient d’un plan de bonus non récurrent basé sur les performances lié à des objectifs collectifs prédéfinis (un mélange d’ICP financiers et non financiers). Le personnel finlandais et suédois bénéficie d’un « equity incentive plan » basé sur des objectifs prédéfinis liés aux dépenses d’investissement et à la marge d’exploitation.

Embauches et rotation du personnel

Emp-New Hires & Turnover en 2022	Nombre	Taux
Nouvelles embauches	21	17,3%
Rotation du personnel	15	13,5%

Diversité de genre au sein des collaborateurs (Diversity-Emp)¹

Diversity-Emp en 2022	Femmes		Hommes	
	(effectif)	(%)	(effectif)	(%)
Collaborateurs ²	45	37%	76	63%
Comité exécutif	1	20%	4	80%
Conseil d’administration	5	42%	7	58%

Rapport salarial entre les hommes et les femmes (Diversity-Pay)

Diversity-Pay en 2022	Nombre de personnes	Rapport de genre	Nombre d'ETP	Rémunération en % femmes/hommes
Collaborateurs ³				
Femmes	45	37%	37,15	81%
Hommes	76	63%	72,15	
Comité exécutif ⁴				
Femmes	1	25%	1	119%
Hommes	3	75%	3	
Conseil d’administration ⁵				
Femmes	4	67%		111%
Hommes	2	33%		

Formation et développement (Emp-Training)

Emp-Training		
(1 ^{er} janvier – 31 décembre 2022)	#	%
Nombre total d’employés ⁶	121	
Nombre d’employés ayant suivi une formation	100	82,6%
Nombre total d’heures de formation	2.020	
Heures de formation en moyenne par employé(e)	20,2	
Nombre total d’heures de formation – femmes	685	34%
Nombre total d’heures de formation – hommes	1.335	66%

Évaluation des performances des employés (Emp-Dev)		
Emp-Dev	100 % du personnel reçoit une évaluation des performances et du développement de carrière (formalisé une fois par an).	

Égalité salariale

Le niveau de rémunération des collaborateurs est directement lié à leur motivation, mais ce concept ne fonctionne que si ils sont traités de manière juste et équitable. Pour cette raison, nous croyons au principe du salaire égal à travail égal, quel que soit le genre. Aedifica mène chaque année une analyse sur l’écart salarial entre les genres afin d’identifier les déséquilibres potentiels. Le rapport de rémunération entre les femmes et les hommes parmi les collaborateurs s’est amélioré, en passant de 75 % en 2021 à 81 % en 2022. Cet écart persiste en raison d’un nombre plus important d’hommes au sein de la direction. Pour des collaborateurs de genre différent occupant la même fonction, le salaire est similaire et basé sur des critères objectifs tels que les qualifications, l’expérience et les compétences, sans tenir compte du genre du collaborateur.

2.2 Développement des talents

Chez Aedifica, nous avons créé une culture d’entreprise qui prévoit un feedback continu vers les employés, combiné à une évaluation annuelle et formelle des performances avec leur manager. En 2022, 100 % de nos employés ont reçu une évaluation de leurs performances et de leur développement.

En plus de recruter de nouveaux talents, nous avons continué à investir dans nos employés actuels et à les faire évoluer, cinq employés ayant reçu une promotion et une opportunité d’évoluer en interne au sein d’Aedifica au cours des 12 derniers mois. Aedifica soutient activement la rotation de personnel en interne, car cela permet généralement d’améliorer les compétences et de mieux comprendre la culture d’entreprise et les processus internes.

Aedifica Academy

En 2022, l’Aedifica Academy a été lancée dans le but de promouvoir la croissance du personnel et le développement de nos employés et d’optimiser notre organisation. Ce programme de formation comprend plusieurs formations obligatoires sur des sujets clés au sein de l’entreprise et du secteur et permet aux employés de créer leur propre programme de développement personnel et professionnel. L’Aedifica Academy s’inspire de l’Hoivatilat Academy que nos collègues finlandais ont lancé il y a trois ans. En 2022, les employés d’Aedifica ont reçu en moyenne 20,2 heures de formation par personne, soit une augmentation de 14 % par rapport à 2021 (17,7 heures).

Formations obligatoire

- Une formation sur la conformité a été proposée à tous les employés du Groupe. Cette formation a rafraîchi les connaissances des employés sur les règles du code de conduite, de la politique de lutte contre la corruption, la politique de confidentialité, le code de transaction et la politique anti-blanchiment.

Formations facultatives

- Une formation d’introduction à l’analyse des investissements a été proposée à tous les employés travaillant en Belgique. Dans le cadre de cette formation, les employés découvrent comment les investissements sont analysés tout en appliquant une approche théorique à des études de cas réelles. De plus, les différentes étapes de l’analyse d’un nouveau pays sont également abordées.
- Une formation aux réseaux sociaux a été proposée à l’équipe finlandaise. Cette formation abordait le rôle et les opportunités des réseaux sociaux et partageait les meilleures pratiques afin que les employés puissent contribuer à la visibilité de l’entreprise en ligne.
- Les employés sont encouragés à composer leur propre programme dans l’Academy : en plus des formations facultatives proposées par l’entreprise, les employés peuvent également suivre des formations externes. Cela inclut des formations spécifiques à l’emploi, tels que les programmes postuniversitaires en études d’immobilier (de santé) de la KU Leuven, ainsi que des formations sur les compétences générales.

Programme 2023

- Une formation d’introduction à l’analyse des investissements a déjà été proposée aux employés belges en 2022, puis aux équipes aux Pays-Bas et en Allemagne durant les premiers mois de 2023. Nos autres équipes locales auront également cette opportunité cette année.
- Compte tenu de la réussite de la formation sur les réseaux sociaux avec l’équipe finlandaise, cette formation sera également proposée aux autres équipes au second semestre 2023.
- D’autres formations seront ajoutées à notre programme en 2023.



JUHO MALMI,
MARKETING
MANAGER

Par le biais de la formation sur les réseaux sociaux, nous souhaitons encourager nos employés à devenir les ambassadeurs de notre entreprise. Nous avons déjà remarqué que les gens sont devenus plus actifs sur les réseaux sociaux, ce qui accroît notre visibilité.



FILIP DE
CLERCQ,
INVESTMENT
MANAGER

Une bonne compréhension de la logique qui soutient nos investissements est essentielle pour tous les employés d'Aedifica. Nous sommes ravis de constater qu'après la formation, les employés de tous les départements s'identifient encore mieux à notre approche d'investissement.

1. Au 31 décembre 2022.
2. Y compris le comité exécutif.
3. Comité exécutif exclu.
4. CEO exclu.
5. Président du conseil d’administration et membres du comité exécutif exclus.
6. À la fin de la période en cours en ETP.



Townhall meetings

Nous avons revu notre approche des communications internes formelles afin d’assurer la cohérence et la clarté des documents tels que les résultats intermédiaires et de fin d’année. Cela nous permet de nous assurer que notre stratégie est claire et complétée par des interventions plus informelles, actuelles et créatives afin d’impliquer et d’informer nos collaborateurs sur une série d’initia-tives, d’idées et de mises à jour commerciales.

En 2022, nous avons organisé 9 réunions publiques (« townhall meetings ») au total. En plus de discuter des résultats financiers chaque trimestre, les réunions abordent également l’enquête menée auprès des employés, notre stratégie RSE, les innovations apportées à notre structure d’entreprise et les tendances du mar-ché du secteur.

2.3 Santé et bien-être

Le slogan « housing with care » d’Aedifica est pris très au sérieux dans toutes les activités économiques de l’entreprise. Les principes de soins appliqués à notre portefeuille immobilier le sont tout autant lorsqu’il s’agit de notre personnel. En faisant attention à la santé et au bien-être de nos collaborateurs et collaboratrices, nous veillons à ce qu’Aedifica demeure un lieu de travail attractif. Notre ambition est d’être le leader du secteur de l’immobilier de santé en intégrant les valeurs de notre entreprise à nos opérations.

Santé et bien-être du personnel

Un comité Santé & Bien-être a été mis en place en 2021 et s’est réuni deux fois en 2022. Ce comité comprend des membres du département des Ressources Humaines, des employés du siège et des représentants de nos équipes locales. Il travaille sur notre programme d’engagement communautaire et a préparé un plan d’action fondé sur les résultats de l’enquête annuelle auprès des employés au début de l’année 2022. Le programme d’engagement des employés abordera des sujets tels que l’équilibre entre vie pro-fessionnelle et vie privée, la santé et la sécurité au travail, la crois-sance et le développement des employés et la reconnaissance des employés. Le comité a déjà lancé un certain nombre d’initiatives en 2022, comme des collations plus saines au bureau, la politique sur le télétravail en Belgique et un programme de motivation au sport en Finlande, etc.

Il y a eu cinq accidents du travail déclarés en 2022. Cependant, ces accidents n’avaient pas eu de conséquences graves ou per-manentes (un incident au bureau dû à une distraction, un incident lors d’un événement de team building et trois incidents en quittant le lieu de travail). Nous pratiquons régulièrement des exercices d’ur-gence au siège et les premiers secours peuvent être administrés dans nos bureaux en cas de besoin.

Santé et sécurité du personnel (H&S-Emp)

H&S Emp	2022
Accidents du travail	5
Taux de jours perdus	0%
Taux d’absentéisme	3%

Un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée grâce à notre politique sur le télétravail

En 2021, Aedifica a introduit une politique sur le télétravail pour ses collaborateurs situés au siège en Belgique. Cette politique permet à tous les employés de télétravailler jusqu’à 50 %. Cet arrangement flexible permet au personnel de réduire les déplacements et d’at-teindre un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée. A la suite d’une évaluation positive des employés en Belgique, la politique sera étendue à l’avenir aux autres pays où Aedifica opère, conformément à la législation sociale locale en vigueur. Cette poli-tique joue également un rôle important pour attirer de nouveaux collaborateurs au sein d’Aedifica, car les candidats demandent de plus en plus à pouvoir télétravailler.



ANNA
SAARINEN,
GENERAL
COUNSEL

Créer un espace de travail attrayant et pertinent est essentiel dans notre secteur pour attirer et retenir des talents.

Organisation

Appliquer nos valeurs d'entreprise

Attention

- Mettre en œuvre un solide programme de santé et de bien-être, développé par et pour nos employé(e)s
- Offrir des conditions de travail flexibles qui leur garantissent un bon équilibre entre vie privée et vie professionnelle

Agilité

- Proposer aux employés un plan de développement qui renforce les compétences personnelles et professionnelles afin de répondre aux besoins complexes de notre secteur
- Disposer d'un plan de relève pour les postes clés

Transparence

- Mettre à jour nos codes, normes et directives internes afin qu'ils reflètent les meilleurs pratiques au sein du secteur
- Informer annuellement les membres du personnel au sujet du Code de déontologie

Leadership

- Mesurer les niveaux de mobilisation grâce à des enquêtes indépendantes afin d'identifier de possibles améliorations de notre organisation et de devenir un vrai leader du secteur
- Inspirer et reconnaître les talents qui travaillent chez Aedifica



3. Éthique, conformité et intégrité

Aedifica poursuit une culture d'entreprise caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité, le sens des responsabilités, une éthique stricte, et le respect des règles statutaires et des normes de gouvernance d'entreprise. Cette culture fait partie de l'héritage d'Aedifica depuis sa fondation en 2005 et nous continuerons à suivre cette voie.

Dans ce contexte, Aedifica a développé différentes politiques fixant les règles qui forment cette culture d'entreprise. Nous cherchons à améliorer et à professionnaliser continuellement nos politiques afin de garantir les normes les plus élevées en matière d'éthique et de conformité.

3.1 Code de conduite

Aedifica a développé un code de conduite qui fournit un cadre éthique et offre des lignes directrices à ses employés sur le comportement à adopter pour être à la hauteur des valeurs et des normes éthiques auxquelles nous aspirons. Le code de conduite garantit donc que nos employés améliorent et protègent la bonne réputation de l'entreprise, en particulier dans ses relations avec les clients, actionnaires et autres stakeholders, ainsi qu'avec la société en général.

Le code de conduite reflète les valeurs fondamentales d'Aedifica, notamment nos engagements en matière de respect des droits de l'Homme, de prévention des abus du marché et de la lutte contre la corruption, et à cet égard, il intègre par référence nos autres politiques éthiques internes (code de transaction, politique de lutte contre la corruption et politique des droits de l'Homme).

Nous publions le code sur notre site, notre intranet et le communiquons via les formations obligatoires destinées à tous les employés. Nous adoptons une approche stricte concernant la corruption, les fraudes, les abus (illégaux), le délit d'initié, la discrimination et toutes les autres violations de notre code de conduite.

L'efficacité et le respect de notre code sont structurellement évalués par :

- la détection et l'investigation actives de toute faute présumée et la prise de mesures disciplinaires adéquates si la faute est avérée;
- l'intégration du respect du code de conduite dans le programme d'accueil des nouveaux employés;
- la vérification que l'ensemble du personnel (interne et externe) a participé aux sessions de formation annuelles sur le code de conduite;
- le signalement d'incidents au comité exécutif et au conseil d'administration.

Tous les employés sont encouragés à signaler leurs préoccupations concernant le code de conduite et les éventuelles violations de celui-ci. Une procédure spéciale de dénonciation a été créée pour les employés afin d'établir un environnement sûr pour signaler ces violations, en plus des options de signalement directes existantes aux responsables et à l'équipe RH. En 2022, aucune plainte venant des employés concernant des violations présumées au code de conduite n'a été reçue. Plus généralement, aucune violation du code de conduite n'a été identifiée.

3.2 Prévention des risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme

Aedifica a développé et mis en œuvre des politiques de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et la prolifération. Cela permet au Groupe de soumettre l'établissement de relations d'affaires avec les clients ou la conclusion de transactions avec des contreparties à une évaluation préalable des risques potentiels de blanchiment d'argent, de financement du terrorisme et de réputation. Après l'établissement d'une relation commerciale, un système de surveillance continue est mis en place. Les collaborateurs impliqués dans la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement informés et reçoivent une formation spécifique.

3.3 Protection des données à caractère personnel

Nous nous engageons à respecter et à protéger les droits à la vie privée de nos employés, clients, actionnaires, fournisseurs et de toutes les personnes avec lesquelles nous collaborons. Les données à caractère personnel sont gérées de façon professionnelle, légale et éthique, conformément à notre politique de confidentialité interne et externe et aux lois et règlements en vigueur. Nous avons mis en place des mesures techniques et organisationnelles afin d'empêcher la destruction, la perte, l'altération ou la divulgation non autorisée de données à caractère personnel, ou l'accès à celles-ci, de manière accidentelle ou illégale.

3.4 Cybersécurité

Aedifica s'appuie fortement sur différents systèmes informatiques afin de collecter, d'analyser et de traiter les informations (financières). Une bonne gestion de l'infrastructure informatique est d'une importance fondamentale pour le Groupe. La perte, la compromission ou l'indisponibilité de ces systèmes, ou des problèmes majeurs relatifs à ces systèmes, pourraient perturber les activités de gestion et d'investissement, ainsi que le processus d'établissement des rapports internes et externes. Des violations de données pourraient mettre en péril la confidentialité de nos données.

La cybersécurité est donc une priorité cruciale pour Aedifica, car les attaques de cybersécurité des états-nations, l'hameçonnage, les ransomwares et les attaques de la chaîne d'approvisionnement deviennent de plus en plus courantes et sophistiquées. Étant donné l'utilisation croissante d'un environnement de travail numérique (sur site et à domicile), le rôle des services informatiques, qui consiste à fournir un accès transparent à toutes les ressources de l'entreprise et à garantir la sécurité des informations, est plus important que jamais. Pour protéger nos systèmes et nos données, ainsi que ceux de nos clients et de nos actionnaires, nous sommes constamment vigilants et avons mis en place les mesures nécessaires.

Aedifica dispose d'une équipe informatique assistée d'un partenaire externe pour la gestion de l'infrastructure informatique (matériel et logiciels) et la sécurité et le stockage des données. En interne, un plan de cybersécurité a été développé pour prévenir et détecter les cyber-attaques et limiter leur impact. Ce plan fera l'objet d'un audit externe en 2023 et les résultats seront discutés au sein du comité d'audit et des risques et du conseil d'administration. Outre les aspects fonctionnels et techniques du plan (visant à poursuivre le développement d'une infrastructure et de solutions



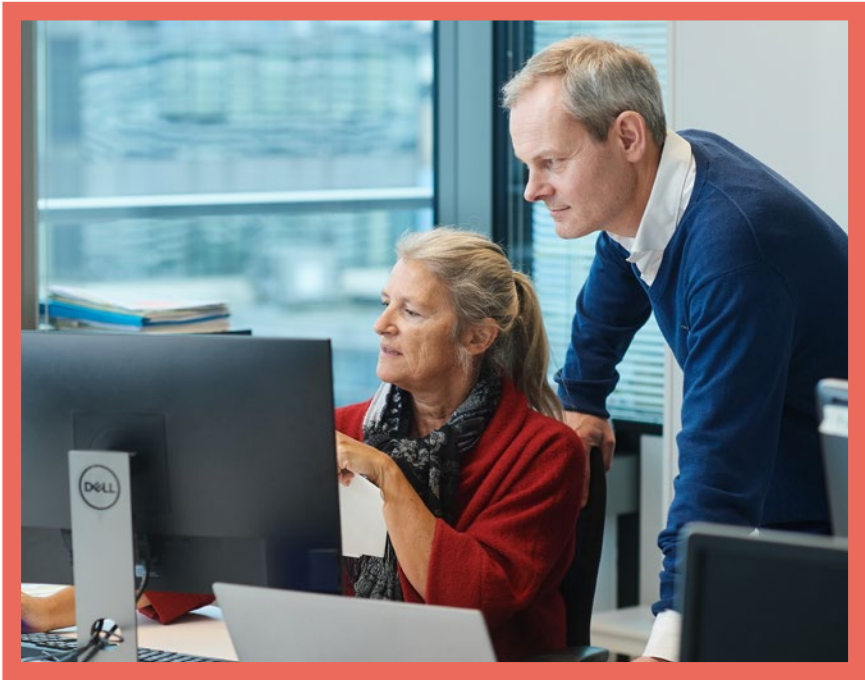
SVEN BOGAERTS,
CLO/CM&AO

Nous n'avons pas d'ensemble distinct de valeurs qui sert de base à la manière dont nous menons nos activités. Nos politiques sont fondées sur des principes moraux fondamentaux tels que l'honnêteté, l'équité, la responsabilité, le respect et la bienveillance, qui doivent être appliqués dans tous les aspects de la vie.

Saamborgh Almere
Buiten - Almere (NL)



Financial review



Faits marquants

803 mio € de nouveaux investissements & développements	181 mio € EPRA Earnings* +20% YoY
40 projets achevés pour un montant total de 295 mio €	4,76 €/action EPRA Earnings*
43,6% taux d'endettement	273 mio € revenus locatifs +18% YoY +4,2% LFL
310 mio € levés sur les marchés des capitaux	79,38 €/action actif net
BBB notation d'investissement avec une perspective stable	3,70 €/action dividend brut proposé +9%
1,3% coût moyen de la dette*	4,9% rendement brut du dividende au 31 décembre 2022
4,7 années durée résiduelle moyenne délignes de crédits tirées	39.855.243 actions en bourse
7,5x interest cover ratio ¹	

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 44 des états financiers consolidés.

1. Le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI).

1. Performance financière¹

1.1 Investissements

1.1.1 Investissements, achèvements et cessions en 2022

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ²	Pipeline (millions €) ³	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				61	29				
Résidence Véronique	Acquisition & extension	Somme- Leuze	17/05/2022	11	10	4,5%	Q4 2024	27 ans - NNN	Vulpia
Portefeuille Militza (2 sites)	Acquisition & extension	Bruges & Gand	06/07/2022	50	19	4%	Q2 2025	27 ans - NNN	My-Assist
Allemagne				7,5	-				
An der Therme	Acquisition	Mühlhausen	29/06/2022	7,5	-	5%	-	WAULT 14 ans - NN	Alloheim
Pays-Bas				17	7				
CosMed Kliniek ⁴	Acquisition	Bosch en Duin	25/05/2022	7,5	-	6%	-	15 ans - NNN	Sandstep Healthcare
Het Gouden Hart Almere ⁵	Acquisition & développement	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Oosterbeek Warm Hart ⁴	Acquisition & rénovation	Oosterbeek	09/12/2022	7,5	-	5,5%	-	20 ans - NNN	Warm Hart
Royaume-Uni ⁶				164,5	118,5				
Dawlish	Acquisition & développement	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 ans - NNN	MMCG
Portefeuille Îles Anglo-Normandes (6 sites)	Acquisition & extension	Jersey & Île de Man	01/04/2022	54	15	6%	-	25 ans - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Acquisition & développement	Sleaford	31/05/2022	3	10	5,5%	Q4 2023	35 ans - NNN	Torsion Care
Hooton Road	Acquisition & développement	Hooton	01/06/2022	2	14,5	6%	Q1 2024	30 ans - NNN	Sandstone Care Group
Creggan Bahn Court	Acquisition	Ayr	20/06/2022	10	-	6%	-	30 ans - NNN	MMCG
Spaldrick House	Forward purchase	Île de Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 ans - NNN	LV Care Group
Biddenham St James	Développement	Biddenham	09/09/2022	3	13	6%	Q1 2024	30 ans - NNN	MMCG
Portefeuille LNT (3 sites)	Acquisition & développement	Holt, Whitby & Moretaine	23/09/2022	35	16	5%	Q1 2023	35 ans - NNN	Danforth & Ideal Care Homes
St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln	Acquisition & développement	Hessle & Lincoln	05/10/2022	18	13	5%	Q1 2024	30 ans - NNN	Burlington
York Bluebeck Drive	Acquisition & développement	York	14/10/2022	3	12,5	6%	Q2 2024	35 ans - NNN	Torwood Care
Rawdon Green Lane	Acquisition & développement	Rawdon	28/10/2022	17	-	5,5%	-	35 ans - NNN	Danforth
Northampton Thompson Lane	Acquisition & développement	Northampton	01/11/2022	17	-	5,5%	-	35 ans - NNN	Anchor

1. Le présent « Financial Review » est basé sur les comptes consolidés. Il intègre toutefois certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas. Les comptes statutaires seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège de la Société.

2. Les montants de cette colonne comprennent la valeur conventionnelle des terrains et des immeubles existants. Ces investissements génèrent des revenus locatifs (les sites en construction génèrent souvent également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande et en Suède), notamment sur les terrains déjà acquis).

3. Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir pages 44-46).

4. Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

5. Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

6. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Déclaration de gouvernance d'entreprise				Facteurs de risque		États financiers		Informations complémentaires	
Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ²	Pipeline (millions €) ³	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Finlande				23	74,5	6%			
Tampere Teräskatu	Développement	Tampere	24/03/2022	-	8,5		Q4 2023	20 ans - NN	Municipalité
Helsinki Käräjätuvantie	Développement	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 ans - NN	Municipalité
Helsinki Kutomokuja	Développement	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 ans - NN	Municipalité
Valkeakoski Juusontie	Développement	Valkeakoski	04/05/2022	-	2		Q1 2023	15 ans - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Développement	Oulu	06/05/2022	-	2		Q3 2023	15 ans - NN	Pilke
Rovaniemi Rakkakiventie	Développement	Rovaniemi	19/05/2022	-	3		Q1 2023	15 ans - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Espoo Ylismäenkuja	Développement	Espoo	06/07/2022	-	1,5		Q3 2023	15 ans - NN	Pilke
Oulu Vaarapiha	Développement	Oulu	25/07/2022	-	15		Q4 2023	15 ans - NN	Nonna Group
Liminka Saunarannantie	Développement	Liminka	29/07/2022	2,5	-		-	15 ans - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Acquisition & extension	Oulu	01/08/2022	9	9,5		Q3 2023	25 ans - NN	Municipalité
Oulu Tahtimarssi	Développement	Oulu	24/11/2022	-	12		Q4 2024	25 ans - NN	Municipalité
Tuusula Temmontie	Développement	Tuusula	26/11/2022	-	2		Q4 2023	20 ans - NN	Kuntou- tumiskoti Metsätähti
Oulu Upseerinkatu	Développement	Oulu	30/11/2022	-	2		Q3 2023	15 ans - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Äänekoski Ääneniementie	Développement	Äänekoski	09/12/2022	2	-		-	20 ans - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi
Kerava Lehmuskatu	Développement	Kerava	22/12/2022	7,5	-		-	20 ans - NN	Municipalité
Jyväskylän Ailakinkatu	Extension	Jyväskylä	30/12/2022	2	-		-	15 ans - NN	Municipalité
Suède ⁶				5,5	18	6%			
Nynäshamn Källberga	Acquisition & développement	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5		Q4 2023	15 ans - NN	Raoul Wallen- bergskolan
Strängnäs Bivågen	Acquisition & développement	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5		Q1 2023	15 ans - NN	Humana
Staffanstorps Borggårdsallén	Acquisition	Staffanstorps	01/04/2022	3	-		-	14 ans - NN	Gemeente
Irlande				195,5	69				
Portefeuille Silver Stream (3 sites)	Acquisition	Dundalk, Duleek & Riverstick	16/09/2022	57	-	5%	-	25 ans -NNN	Silver Stream Healthcare
Dunshaughlin Business Park	Acquisition & développement	Dunshaughlin	11/05/2022	1,5	17	5%	Q4 2023	25 ans - NNN	Grace Healthcare
Craddock House Nursing Home	Acquisition	Naas	17/05/2022	11	-	5,5%	-	20 ans -NNN	Virtue
Portefeuille Bartra (4 sites)	Acquisition & forward purchase	Dublin	19/08/2022	125	36	5%	Q3 2023	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Sligo Finisklin Road	Acquisition & développement	Sligo	27/09/2022	1	16	5%	Q2 2024	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Espagne				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisition & développement	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				475,5	327,5				

40 projets du programme
d'investissement achevés
pour un montant total de
295 millions €

40 projets achevés

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				6			
't Spelthof	Extension	Binkom	18/04/2022	6	5%	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne				81			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition sous conditions suspensives	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 ans - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Rénovation	Ueckermünde	31/03/2022	1	5%	23 ans - NN	Vitanas
Haus Wellengrund	Redéveloppement	Stemwede	30/09/2022	7	6%	30 ans - NNN	Argentum
Seniorenquartier Twistringen	Développement	Twistringen	05/10/2022	13	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Langwedel ²	Développement	Langwedel	08/12/2022	13	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Quartier am Rathausmarkt	Développement	Bremervörde	15/12/2022	16	5%	30 ans - NN	Specht & Tegeler
Wohnstift am Weinberg	Rénovation	Kassel	16/12/2022	13	5,5%	WAULT 27 ans - NN	Cosiq
Seniorenquartier Schwerin	Développement	Schwerin	23/12/2022	11	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Pays-Bas				39,5			
Saamborgh Almere Buiten	Développement	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 ans - NNN	Saamborgh
Villa Horst en Berg ³	Développement	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ³	Développement	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Nederland
Martha Flora Goes	Développement	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Villa Florian ³	Développement	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Nederland
Villa den Haen ³	Développement	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Nederland
Martha Flora Oegstgeest	Développement	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Martha Flora Breda	Développement	Breda	21/11/2022	5		25 ans - NNN	Martha Flora
Oosterbeek Warm Hart ⁴	Développement	Oosterbeek	09/12/2022	2,5	5,5%	20 ans - NNN	Warm Hart

1. Pour les projets de développement achevés, les montants figurant dans cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

2. Achèvement partiel.

3. Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian ont financé chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qui a été financée par Aedifica.

4. Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

5. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Déclaration de gouvernance d'entreprise				Facteurs de risque		États financiers	Informations complémentaires
Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni ⁵				69			
Wellingborough Glenvale Park	Développement	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Aylesbury Martin Dalby	Développement	Aylesbury	09/09/2022	10	7%	30 ans - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane	Développement	Rawdon	28/10/2022	11	5,5%	35 ans - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Développement	Northampton	01/11/2022	11	5,5%	35 ans - NNN	Anchor
Shipley Canal Works	Développement	Shipley	16/12/2022	8		30 ans - NNN	Burlington
Holt Heath Farm	Développement	Holt	16/12/2022	17	5%	35 ans - NNN	Danforth
Finlande				96,5	6%		
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	31/01/2022	3		20 ans - NN	Rinnekti
Tampereen Haiharansuu	Développement	Tampere	08/04/2022	3		15 ans - NN	Tampereen ensija turvakoti
MT Espoo Kurttilantie	Développement	Espoo	18/05/2022	3		15 ans - NN	Mehiläinen
Kajaanin Menninkäisentie	Extension	Kajaani	31/05/2022	1		15 ans - NN	Esperi
Liminka Saunarannantie	Développement	Liminka	29/07/2022	2,5		15 ans - NN	Pilke
Oulu Juhlamarssi	Développement	Oulu	30/08/2022	8		15 ans - NN	Attendo
Helsinki Malminkartano	Développement	Helsinki	22/11/2022	24		15 ans - NN	Norlandia & KVPS
Helsinki Kansantie	Développement	Helsinki	30/11/2022	10		20 ans - NN	Municipalité
Kuopio Opistotie	Développement	Kuopio	30/11/2022	13		15 ans - NN	Norlandia
Äänekoski Ääneniementie	Développement	Äänekoski	09/12/2022	2		20 ans - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi Oy
Turku Herttuankulma	Développement	Turku	20/12/2022	6		20 ans - NN	Ikifit
Kerava Lehmuskatu	Développement	Kerava	22/12/2022	7		20 ans - NN	Municipalité
Jyväskylä Ailakinkatu	Extension	Jyväskylä	30/12/2022	2		15 ans - NN	Municipalité
Kangasala Vällintie	Développement	Kangasala	30/12/2022	2		15 ans - NN	Pilke
Tampere Sisunaukio	Développement	Tampere	30/12/2022	10		20 ans - NN	Ikifit & Pikkututkija
Suède ⁵				2,5	6%		
Fanna 24:19	Développement	Enköping	19/08/2022	2,5		15 ans - NN	Serigmo Care KÅS
Total				294,5			

Aylesbury Martin Dalby
- Aylesbury (UK)



11
cessions afin d'optimiser
le portefeuille immobilier

11 cessions afin d'optimiser le portefeuille immobilier

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Belgique			2,3
La Boule de Cristal	Wanlin	27/04/2022	2,3
Royaume-Uni ³			4,7
Athorpe Lodge and The Glades	Sheffield	22/04/2022	4,7
Finlande			29
Oulun Rakkakiventie	Oulu	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastaantie	Ylöjärvi		
Oulun Kehätie	Oulu		
Porin Palokärjentie	Pori		
Sipoon Satotalmantie	Sipoo		
Vihdin Pengerkuja	Vhti		
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta		
Siilinjärven Honkarannantie	Siilinjärvi		
Kouvolan Pappilantie	Kouvola		
Total			36

Northwood Nursing Home - Dublin (IE)



1. Les montants de cette colonne comprennent la valeur conventionnelle des terrains et des immeubles existants. Ces investissements génèrent des revenus locatifs (les sites en construction génèrent souvent également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande et en Suède), notamment sur les terrains déjà acquis).

2. Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois.

3. Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

4. Pour les projets de développement achevés, les montants figurant dans cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

1.1.2 Événements importants après le 31 décembre 2022

21,5 millions € de nouveaux investissement et développements

Nom	Type	Localisation	Date	Investisse- ment (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Finlande					21,5	6%			
Espoo Kuurinkallio	Développement	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 ans - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Développement	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	07/03/2023	-	3,5		Q1 2024	15 ans - NN	Sospro
Total					21,5				

6 projets du programme d'investissement achevé

Nom	Type	Localisation	Date	Investis- sement (millions €) ⁴	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne					3		
Seniorenquartier Langwedel	Développement	Langwedel	10/03/2023	3	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Pays-Bas					1		
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	5%	25 ans - NNN	Korian Netherlands
Finlande					5	6%	
Rovaniemi Rakkakiventie	Développement	Rovaniemi	28/02/2023	3		15 ans - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Développement	Valkeakoski	15/03/2023	2		15 ans - NN	Aurinkosilta
Irlande					15		
Tramore Coast Road	Développement	Tramore	20/01/2023	15	5,5%	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Total					24		

Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas

En septembre 2022, le gouvernement néerlandais a annoncé son intention d'exclure les investissements directs en immobilier du régime de transparence fiscale FBI (« Fiscale Beleggingsinstellingen ») à partir du 1^{er} janvier 2024. L'entrée en vigueur éventuelle de cette mesure a récemment été reportée au 1^{er} janvier 2025. Bien qu'Aedifica ait considéré qu'elle remplissait les conditions pour revendiquer le statut de FBI et qu'elle ait déposé des demandes à cet effet auprès des autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a opté, par prudence, pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun dans ses filiales néerlandaises dès le début de ses activités aux Pays-Bas en 2016. Le Groupe Aedifica revendique toujours l'application de ce régime pour ses filiales actives aux Pays-Bas. Si le régime FBI est accordé, l'impact rétroactif positif cumulé sur les impôts courants et l'EPRA Earnings est estimé à environ 13 millions € pour la période 2016-2022. Lors de récentes discussions avec les autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a reçu la confirmation que les conditions pour bénéficier du régime FBI ont en tout cas déjà été remplies pour la période allant jusqu'en 2020. Les remboursements seront comptabilisés dans le compte de résultats dès réception des évaluations finales de l'impôt sur les sociétés.

Le pivot stratégique d'Orpea

Mi-février 2023, Orpea a annoncé un changement de stratégie après que le groupe ait été confronté à des difficultés financières et ait entamé une procédure de règlement à l'amiable avec ses créanciers pour renégocier ses dettes. Le groupe Orpea exploite 21 maisons de repos Aedifica (BE : 9 ; DE : 5 ; NL : 7) et représente 4,8 % des revenus locatifs contractuels du groupe (BE : 2,5 % ; DE : 1,2 % ; NL : 1,1 %). Dans le cadre de cette transformation stratégique, Orpea ne considère plus la Belgique comme un marché stratégique et a l'intention de cesser ses activités opérationnelles dans cinq maisons de repos Aedifica (New Philip, Jardins de Provence, Bel-Air, Résidence Service & Résidence du Golf). Bien que les baux se poursuivent, Aedifica négocie avec Orpea la résiliation des contrats. Toutefois, les quatre autres maisons de repos d'Aedifica exploitées par Orpea restent opérationnelles. L'Allemagne et les Pays-Bas restent stratégiquement importants pour Orpea, de sorte qu'il n'y a pas d'impact sur les activités opérationnelles dans ces pays non plus.

1.2 Gestion des ressources financières

1.2.1 Notation financière

En août 2022, S&P a réaffirmé la notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe et l'amélioration de sa liquidité. La perspective stable reflète des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux généralement longs qui continueront à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années. Le rapport de S&P sur la notation financière est disponible sur le site internet d'Aedifica.

1.2.2 Obligation durable

En septembre 2021, Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligataire durable pour un montant total de 500 millions €. Les obligations sont émises pour une durée de 10 ans et payent un coupon fixe de 0,75% par an. La forte demande des investisseurs

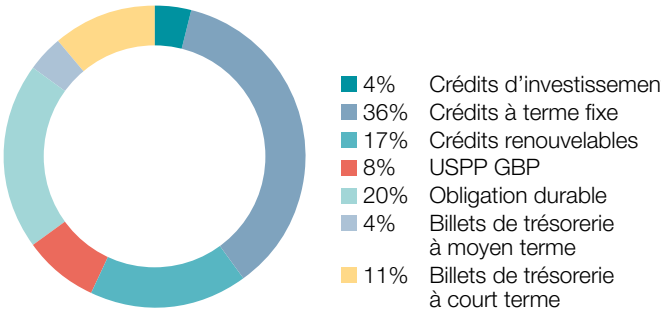
pour Aedifica s'est traduite par un carnet d'ordres de 1,8 milliard €, couvrant plus de 3,6 fois la taille de la transaction.

Le produit de l'émission obligataire sera utilisé pour (re)financer des établissements de santé répondant aux critères de durabilité et d'écologie tels que définis dans le Sustainable Finance Framework d'Aedifica. La société V.E. a fourni une Second Party Opinion sur l'alignement de ce Sustainable Finance Framework avec les normes internationales pertinentes, y compris les principes des obligations vertes et sociales de l'ICMA (Green and Social Bond Principles).

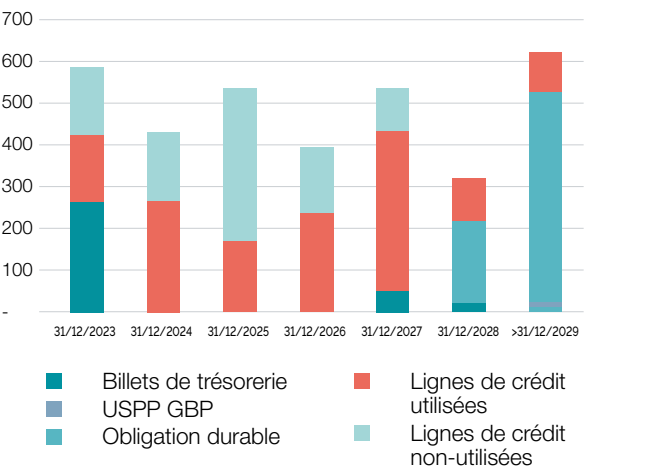
L'obligation est cotée à la Bourse de Luxembourg (Euro MTF Market) depuis le 9 septembre 2021.

Type	Montant nominal (en millions €)	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d'échéance	Coupon	Prix indicatif au 31/12/2022
Sustainability bond	BE6330288687	500	10	09/09/2031	0,75%	65,48

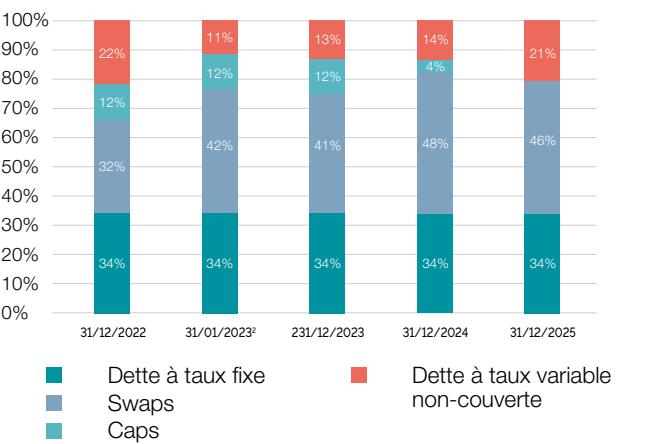
COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES (%)



ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES (EN MILLIONS €)



COUVERTURE DES TAUX¹



1.2.3 Dettes financières

Au cours de l'exercice 2022, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de sept banques différentes. Une partie des prêts a été contractée en livre sterling (160 millions £) pour financer l'expansion du portefeuille britannique. Au total, Aedifica a contracté des emprunts bancaires pour un équivalent en euros de 516 millions €, dont 396 millions € de nouveaux financements et 120 millions € de refinancements anticipés. 59 % (304 millions €) de ces prêts bancaires sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité ou sont contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework. Les prêts ont des échéances comprises entre 2027 et 2028.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €)³	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2023	578	423	263
31/12/2024	425	265	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	390	237	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
>31/12/2028	614	614	12
Total au 31 décembre 2022	3.387	2.457	350
Durée résiduelle moyenne pondérée (en années)⁴	4,0	4,7	-

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée au 31 décembre 2022 est de 4,7 ans. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 667 millions € au 31 décembre 2022.

Après la clôture de l'exercice 2022, Aedifica a contracté 40 millions € de prêts bancaires (refinancements anticipés) échéant en 2029.

Le coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 1,4 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,5 %).

Au 31 décembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 43,6 %.

Au début de l'année 2023, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 88,7 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant notionnel des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans.

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 884 millions €, dont 847 millions € sont tirés au 31 décembre 2022 (34% de la dette tirée), soulignant la volonté

du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

1.2.4 Capital

En 2022, Aedifica a réalisé une augmentation de capital en espèces, ainsi que deux augmentations de capital par apport en nature, ce qui a permis au Groupe de lever près de 310 millions €. Ces augmentations de capital ont permis de renforcer les fonds propres d'Aedifica et de financer en partie des acquisitions et des projets de développement tout en maintenant un bilan solide.

Apport en nature de 7,5 millions €

Le 17 mai 2022, l'acquisition de la maison de repos Résidence Véronique à Somme-Leuze (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de 100% des actions d'une société immobilière belge dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 74.172 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 18 mai 2022 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2022 (coupon n°30 et coupons suivants).

Augmentation de capital de 254,5 millions €

Le 23 juin 2022, Aedifica a lancé avec succès une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par le biais d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding », « ABB ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux pour un montant brut de 254,5 millions €. Ainsi, le 29 juin 2022, la Société a émis 2.925.000 nouvelles actions à un prix de souscription de 87 € par action, soit 254.475.000 € (prime d'émission incluse). Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2022 à partir du 29 juin 2022 (coupon n°31 et coupons suivants). Dans le cadre de cette opération, le coupon n°30 représentant le droit au dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 28 juin 2022 inclus a été détaché des actions existantes le 27 juin 2022 (date ex-coupon).

Apport en nature de 47 millions €

Le 6 juillet 2022, l'acquisition de deux établissements de soins à Bruges et Gand (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de 100% des actions d'une société immobilière belge dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 547.914 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 7 juillet 2022 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2022 à partir du 29 juin 2022 (coupon n°31 et coupons suivants).

À la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 39.855.243 et le capital social s'élève à 1.051.691.535,73 €.



INGRID DAERDEN, CFO

En 2022, nous avons contracté près de 520 millions € d'emprunts bancaires, dont 59 % sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité. Cela souligne nos efforts pour intégrer les critères ESG dans notre politique financière.

1. En supposant que la dette au 31 décembre 2022 reste inchangée.
2. Le ratio de couverture de 88,7% tient compte de swaps départ décalé début janvier 2023. Le 31 décembre 2022, le ratio de couverture s'élevait à 78,2%.
3. Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 £/€).
4. Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme.

1.3 Synthèse des résultats consolidés

1.3.1 Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	273.132	232.118
Charges relatives à la location	-1.589	-686
Résultat locatif net	271.543	231.432
Charges opérationnelles*	-41.869	-38.105
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	229.674	193.327
Marge d'exploitation* (%)	84,6%	83,5%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-36.239	-32.162
Impôts	-11.970	-9.718
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	362	360
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-441	-328
EPRA Earnings* (part du groupe)	181.386	151.479
Dénominateur (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	4,76	4,35
EPRA Earnings*	181,386	151,479
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	123.242	14.813
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	84.877	160.211
Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	534
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-559
Réduction de valeur sur le goodwill	-18.103	-3.540
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-42.705	-46.452
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	1.806	6.011
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	488	-673
Écart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	331.778	281.824
Dénominateur (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	8,71	8,10

Le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) de l'exercice 2022 s'élève à 273,1 millions €, soit une augmentation

d'environ 18 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice précédent (232,1 millions €).

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2022.01 - 2022.03	2022.04 - 2022.06	2022.07- 2022.09	2022.10 - 2022.12	2022.01 - 2022.12	2021.01 - 2021.12	Var. (%) à périmètre constant*1	Var. (%)
Belgique	16.145	16.430	17.259	17.598	67.432	62.548	+4,6%	+7,8%
Allemagne	13.917	14.009	14.178	14.634	56.738	44.971	+2,2%	+26,2%
Pays-Bas	8.020	8.010	8.688	8.853	33.571	30.429	+4,2%	+10,3%
Royaume-Uni	13.283	14.428	14.450	15.311	57.472	49.911	+5,0%	+15,1%
Finlande	11.346	10.816	11.111	11.452	44.725	39.797	+3,7%	+12,4%
Suède	951	992	990	984	3.917	1.958	+2,6%	+100,1%
Irlande	1.219	1.468	2.730	3.828	9.245	2.504	+5,8%	+269,2%
Espagne	-	-	-	32	32	-	-	-
Total	64.881	66.153	69.406	72.692	273.132	232.118	+4,2%	+17,7%

1. La variation à périmètre constant* est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale à périmètre constant* est indiquée dans la devise du Groupe.

2. Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2021 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 décembre 2022. Cette ligne comprend également les frais accés-soires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 4,2 % se ventile en +3,3 % d'indexation des loyers, +0,8 % de négociation des loyers et +0,1 % de fluctuation des taux de change.

La croissance des revenus locatifs consolidés démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica et s'explique par le nombre important de sites qu'Aedifica a ajouté à son portefeuille grâce à la réalisation de nouvelles acquisitions et à la réception de projets de développement issus du programme d'investissement.

Après déduction des **charges relatives à la location** (1,6 million €), le résultat locatif net s'élève à 271,5 millions € (+17 % par rapport au 31 décembre 2021).

Le **résultat immobilier** atteint 271,9 millions € (31 décembre 2021 : 230,5 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 262,6 millions € (31 décembre 2021 : 222,9 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,7 % (31 décembre 2021 : 96,3 %).

Après déduction des frais généraux de 33,6 millions € (31 décembre 2021 : 30,9 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 19 % à 229,7 millions € (31 décembre 2021 : 193,3 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 84,6 % (31 décembre 2021 : 83,5 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 30,7 millions € (31 décembre 2021 : 27,5 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 36,2 millions € (31 décembre 2021 : 32,2 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 décembre 2022 : 12,0 millions € ; 31 décembre 2021 : 9,7 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Pour les filiales néerlandaises, Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun, nonobstant le fait que les filiales revendiquent intégralement l'application du régime de transparence fiscale d'un « Fiscale Beleggingsinstelling » (voir section page 83).

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et de co-entreprises** comprend principalement le résultat de la participation dans Immo SA (consolidée par la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2019).

L'EPRA Earnings* (voir page 209) atteint 181,4 millions € (31 décembre 2021 : 151,5 millions €), soit 4,76 € par action (31 décembre 2021 : 4,35 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions résultant des augmentations de capital de 2022. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de >4,70 € par action qui avait été annoncée dans le rapport financier intermédiaire du troisième trimestre 2022.

+4,2%
variation des revenus locatifs
à périmètre constant*

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit entre autres de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39), des autres résultats sur le portefeuille et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation² et des projets de développement** représente une hausse de 84,9 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2021 : 160,2 millions €).
 - Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2022 représente un produit de 123,2 millions € (31 décembre 2021 : un produit de 14,8 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
 - Les **plus-values de cessions** (31 décembre 2022 : 0,8 million € ; 31 décembre 2021 : 0,5 million €) sont aussi prises en considération ici.
 - Le **crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 0,0 million € au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 : -0,6 million €).
 - Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 18,3 millions € au 31 décembre 2022 contre une charge de 3,5 millions € au 31 décembre 2021) résultant du nouveau test de dépréciation au 31 décembre 2022. Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par l'augmentation du taux d'actualisation.
 - Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 42,7 millions € au 31 décembre 2022 contre une charge de 46,5 millions € au 31 décembre 2021) comprennent deux éléments. Les impôts différés (charge de 42,4 millions € au 31 décembre 2022 contre une charge de 46,2 millions € au 31 décembre 2021) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. L'**exit tax** (charge de 0,3 million € au 31 décembre 2022 contre une charge de 0,3 million € au 31 décembre 2021) correspond à la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date de fusion prévue.
- Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 331,8 millions € (31 décembre 2021 : 281,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 8,71 € (31 décembre 2021 : 8,10 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'ar-rêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 154,8 millions € (31 décembre 2021 : 138,9 millions €) – comme calculé dans les

1.3.2 Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.703.734	4.896.422
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	258.587	258.725
Autres actifs	123.219	6.720
Total des actifs	6.085.540	5.161.867
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.163.877	2.808.488
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	118.908	-27.317
Intérêts minoritaires	6.564	4.226
Capitaux propres	3.289.349	2.785.397
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.601.509	2.197.131
Autres passifs	194.682	179.339
Total des capitaux propres et du passif	6.085.540	5.161.867
Taux d'endettement (%)	43,6%	42,6%

Au 31 décembre 2022, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 94 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2021: 95 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹, pour un montant de 5.704 millions € (31 décembre 2021: 4.896 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2022 : 5.449 millions € ; 31 décembre 2021 : 4.687 millions €), en augmentation de 763 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est principalement attribuable à 426 millions € d'opérations d'in-vestissement, à 97 millions € de variation de la juste valeur des immeubles en exploitation, à 323 millions € d'achèvement de projets de développement et est partiellement atténuée par -35 millions € de cessions et -48 millions € de différences de taux de change. La variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante pour l'ensemble de l'année 2022 :
 - Belgique: +17,8 millions € (+1,5%);
 - Allemagne: +39,6 millions € (+3,7%);
 - Pays-Bas: +24,0 millions € (+4,3%);
 - Royaume-Uni: +6,2 millions € (+0,8%);
 - Finlande: +12,9 millions € (+1,5%);
 - Suède: -1,0 millions € (-1,3%);
 - Irlande: -2,6 millions € (-2,8%);
- Les **projets de développement** (31 décembre 2022 : 184 mil-lions € ; 31 décembre 2021 : 152 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel (voir page 44-46).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 décembre 2022 : 70 millions € ; 31 décembre 2021 : 58 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » com-prend entre autres le **goodwill** d'un montant de 143,7 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence posi-tive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur

comptes annuels statutaires abrégés à la page 204 – ou 4,06 € par action (31 décembre 2021 : 3,98 € par action).

comptable de l'actif net acquis, et les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Cela comprend prin-cipalement la participation de 25 % dans Immo-be SA qui s'élève à 40,4 millions € au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 : 40,5 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 4 % du total du bilan (31 décembre 2021 : 5 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Il s'élève à 1.052 millions € au 31 décembre 2022² (31 décembre 2021 : 958 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 3.164 millions € hors effet des variations de juste valeur des ins-truments de couverture* (31 décembre 2021 : 2.808 millions €, comprenant encore le dividende de 118,5 millions € qui a entre-temps été distribué en mai 2022) ;
- ou à 3.283 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2021 : 2.781 millions €, comprenant encore le dividende de 118,5 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2022).

Au 31 décembre 2022, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 2.602 millions € (31 décembre 2021 : 2.197 millions €), dont 2.452 millions € (31 décembre 2021 : 2.081 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 43,6 % (31 décembre 2021 : 42,6 %).

Les autres passifs de 194,7 millions € (31 décembre 2021 : 179,3 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2022 : 3,9 millions € ; 31 décembre 2021 : 33,3 millions €) et les impôts différés (31 décembre 2022 : 164,1 millions € ; 31 décembre 2021 : 121,3 millions €).

1.3.3 Net asset value per share

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des varia-tions de juste valeur des instruments de couverture³ et après le paiement du dividende 2021 en mai 2022⁴, l'actif net par action sur

base de la juste valeur des immeubles de placement est de 79,38 € au 31 décembre 2022 (74,09 € par action au 31 décembre 2021).

Actif net par action (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Actif net après déduction du dividende 2021, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	79,38	74,09
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	2,98	-0,75
Actif net après déduction du dividende 2021	82,37	73,34
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	36.308.157

1.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés⁵

Le tableau des flux de trésorerie consolidés, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésore-rie totaux de -1,4 million € (31 décembre 2021 : -8,2 millions €). Ceux-ci résultent de flux opérationnels nets de +218,6 millions €

1.3.5 Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023 d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2022 d'Aedifica SA. Un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » à la page 204.

Le conseil d'administration propose également de distribuer un dividende brut de 3,70 € par action pour l'exercice 2022⁶, ce qui porterait le taux de distribution à 91%. Le dividende sera payé en mai 2023 après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023. Le dividende sera réparti entre le coupon n° 30 (1,8145 €) et le coupon n° 31 (1,8855 €). Après déduction du précompte mobilier de 15 %⁷, le dividende net total s'élèvera à 3,145 € (1,5423 € pour le coupon n° 30 et 1,6027 € pour le coupon n° 31).

Le résultat statutaire de l'exercice 2022 sera affecté comme pré-senté dans le tableau à la page 205.

(31 décembre 2021 : +198,3 millions €), de flux d'investissement nets de -683,4 millions € (31 décembre 2021 : -820,9 millions €) et de flux de financement nets de +463,4 millions € (31 décembre 2021 : +614,4 millions €).

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1^{er}, ali-néa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80 % du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

3,70 €/action
dividende brut
proposé pour 2022

1. Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (voir pages 233-234).
2. Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.
3. L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +2,98 € par action au 31 décembre 2022 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 118,9 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.
4. Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 77,35 € par action au 31 décembre 2021 (tel que publié dans le rapport financier annuel 2021) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2022, et a été corrigé de 3,26 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2022. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (118,5 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2021 (36.308.157).
5. Voir page 145 pour plus d'informations sur le tableau des flux de trésorerie consolidés.
6. Voir page 94 pour plus d'informations sur le dividende 2022 d'Aedifica.
7. Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille immobilier dans l'immobilier de santé résidentiel en Europe, le précompte mobilier s'élève à 15 %. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1er janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80% jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là, Aedifica estime que ses actionnaires pourront continuer à bénéficier du précompte mobilier réduit de 15% jusqu'à l'exercice 2025 (inclus). Voir section 4.4.2 du chapitre « Documents permanents » pour plus d'informations sur le traitement fiscal des dividendes, et la section 9 du chapitre « Facteurs de risque ».

1.4 Indicateurs de performance clés selon le référentiel EPRA

			31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles. L'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA.	x 1.000 €	181.386	151.479
		€ / action	4,76	4,35
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	x 1.000 €	3.656.251	3.089.707
		€ / action	91,74	85,10
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. EPRA NTA* part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués.	x 1.000 €	3.176.816	2.642.684
		€ / action	79,71	72,78
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	x 1.000 €	3.344.516	2.508.249
		€ / action	83,92	69,08
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	%	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	0,4%	0,5%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	15,9%	16,7%
EPRA LTV*	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	43,4%	42,8%



CHARLOTTE VAN OVERMEERE,
SENIOR FINANCIAL CONTROL
MANAGER

Dans la communication avec nos stakeholders, nous attachons une grande importance à la transparence et à la comparabilité. Les indicateurs clés de performance de l'EPRA sont un outil utile pour les investisseurs à cet égard.

2. Perspectives pour 2023

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2023 sur une base comparable aux informations financières historiques de la Société et en cohérence avec les politiques comptables de la Société.

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique, financier et politique et ses effets sur les activités du Groupe. 2023 est plutôt prévue comme une année de transition au cours de laquelle un nouvel équilibre devra être trouvé entre les attentes du marché de l'investissement et des opérateurs d'une part et l'augmentation des coûts de financement d'autre part. Cela se traduira probablement par un rythme d'investissement plus lent, étant donné que le Groupe se concentrera principalement sur l'exécution de son pipeline engagé, tout en maintenant un bilan solide et un ratio d'endettement d'environ 45%. Bénéficiant de solides fondamentaux favorables, tels que le vieillissement de la population européenne et le besoin croissant d'établissements de soins à l'épreuve du temps, l'immobilier de santé restera une catégorie d'investissement attrayante dans les années à venir.

2.1 Hypothèses

Facteurs externes

- a) Les **taux d'indexation** des loyers et des charges varient d'un pays à l'autre et sont, dans la plupart des pays, liés à l'indice des prix à la consommation (santé). L'indexation du portefeuille au Royaume-Uni est généralement basée sur l'indice « retail price » avec des planchers et des plafonds d'indexation convenus contractuellement. En Allemagne, des restrictions contractuelles s'appliquent au mécanisme d'indexation. L'indexation des revenus locatifs en Allemagne est généralement plafonnée ou prend effet après avoir atteint un certain seuil.
- b) **Valorisation des immeubles de placement** : aucune hypothèse n'est faite concernant les variations de la juste valeur du portefeuille. Les variations de la juste valeur du portefeuille n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*.
- c) **Taux d'intérêt effectif moyen**, avant activation des intérêts intercalaires : 2,2 %, sur base de la courbe des taux Euribor telle qu'elle se présentait le 20 janvier 2023, des marges bancaires et des couvertures en cours.
- d) **Taux de change** : les fluctuations futures des taux de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni et en Suède, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, qui sont tous exprimés en euros. Dans les perspectives ci-dessous, les taux de change de £/€ de 1,12 et €/SEK de 11,2485 ont été appliqués.

Facteurs internes

- a) **Loyers** : l'estimation des loyers est basée sur les taux contractuels actuels en vigueur et tiennent compte de l'indexation. Les revenus locatifs estimés incluent une hypothèse de croissance organique d'environ 4,8 % après indexation sur l'IPC et des hypothèses concernant les futurs compléments de portefeuille liés à l'achèvement des bâtiments en cours de développement pour lesquels la date de livraison ne peut être déterminée avec certitude.
- b) **Charges immobilières** : les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur les coûts de gestion de l'immobilier interne et externe (honoraires de gestion, etc.), les coûts de maintenance et de rénovation, les taxes et le précompte immobilier, et les assurances.
- c) **Frais d'exploitation et frais généraux** : ces prévisions intègrent, entre autres, les frais de personnel, informatiques, de bureau,

de consultance, administratifs et comptables, ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la Société.

d) Programme d'investissement :

- Achèvement des projets du pipeline engagé pour 320 millions €
- Les sorties de trésorerie en 2023 liées à l'exécution des projets de développement s'élèvent à environ 350 millions €.

e) Hypothèses financières :

- Taux d'endettement inférieur à 50 % à la fin de 2023, avec un objectif d'environ 45 %.
- Variations de la juste valeur des instruments de couverture des dettes financières (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*, et ne sont pas estimables. Ainsi, ces changements n'ont pas d'impact sur les projections présentées ci-dessous

f) Hypothèse de désinvestissement :

- Cession d'actifs non stratégiques au cours de l'année pour un montant d'environ 150 millions €.

g) Impôts :

- Les impôts comprennent principalement les impôts sur le bénéfice des filiales consolidées, l'impôt sur le bénéfice réalisé par Aedifica SA à l'étranger et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica SA
- Le budget prévoit l'application du régime fiscal transparent d'un « Fiscale Beleggingsinstelling » (« FBI ») dans les filiales néerlandaises et un remboursement des impôts sur les sociétés payés pour les années 2016 à 2020 d'un montant d'environ 6,1 millions €. Cette hypothèse est basée sur le retour positif reçu des autorités fiscales néerlandaises au début de 2023 sur la qualification pour les exigences FBI dans les années précédentes (2016-2020). Aedifica suppose dans le budget que les exigences seront également remplies dans les années 2023 et 2024. Toutefois, la qualification pour ces années peut encore faire l'objet d'un examen complémentaire par les autorités fiscales. Sur la base des informations actuellement disponibles, les sociétés investissant directement dans l'immobilier pourraient ne plus bénéficier du régime FBI à partir de janvier 2025. Comme expliqué à la section 1.1.2 à la page 83, le remboursement des créances fiscales dans les filiales néerlandaises pour les années précédentes sera comptabilisé dans le compte de résultats au moment de la réception de l'évaluation finale de l'impôt sur les sociétés.

2.2 Prévisions financières

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, le conseil d'administration estime que les revenus locatifs pour l'exercice 2023 atteindront 308 millions €. Il en résulte un EPRA Earnings* de 200 millions €. En tenant compte du nombre plus élevé d'actions résultant des augmentations de capital de 2022 (voir section 1.2.4), le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 5,03 € par action (soit une augmentation de 6 % par rapport à 2022) et un dividende brut de 3,80 € par action (soit une augmentation de 3 %).

Perspectives pour 2023	
Revenus locatifs estimés	308 millions €
EPRA Earnings*	200 millions €
EPRA Earnings* par action	5,03 €
Dividende brut	3,80 €



DELPHINE
NOIRHOMME,
INVESTOR
RELATIONS
MANAGER

Nous sommes honorés qu'Aedifica ait été incluse dès le départ dans le nouvel indice BEL ESG. C'est une belle récompense pour les efforts que notre équipe a déployés ces dernières années en matière de RSE.

3. Performance boursière

Aedifica apporte aux investisseurs une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier, alliant tous les avantages d'un revenu immobilier optimal à un profil de risque limité. Le groupe a une stratégie d'investissement qui permet d'offrir à la fois un rendement attractif, des possibilités de croissance et de plus-values, et un dividende récurrent.

Depuis 2020, l'action Aedifica est incluse dans le BEL 20, l'indice des 20 actions les plus importantes sur Euronext Brussels, confirmant la confiance du marché dans la stratégie d'investissement d'Aedifica. En outre, l'action est également cotée sur Euronext Amsterdam depuis novembre 2019. Cette deuxième cotation et l'inclusion dans le BEL 20 assurent non seulement une plus grande visibilité, mais augmentent également la liquidité de l'action en bourse.

Par ailleurs, depuis début 2023, Aedifica est également incluse dans le BEL ESG, un nouvel indice lancé par Euronext Brussels. Cet indice identifie les 20 sociétés cotées en bourse les plus performantes en matière de critères ESG, sur la base, entre autres, de leur Sustainability Risk Rating.

3.1 Cours de bourse et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels depuis 2006. Depuis novembre 2019, l'action Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire.

Aedifica est reprise dans l'indice Bel 20 avec une pondération de l'ordre de 2,5 % (31 décembre 2022). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, GPR 250, GPR 250 REIT, MSCI et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action Aedifica a fluctué entre 70,40 € et 118,10 € au cours de l'exercice 2022 et a clôturé l'exercice à 75,80 €, soit une baisse d'environ 34 % par rapport au 31 décembre 2021 (114,90 €).

Sur base du cours de bourse du 31 décembre 2022, l'action Aedifica présente:

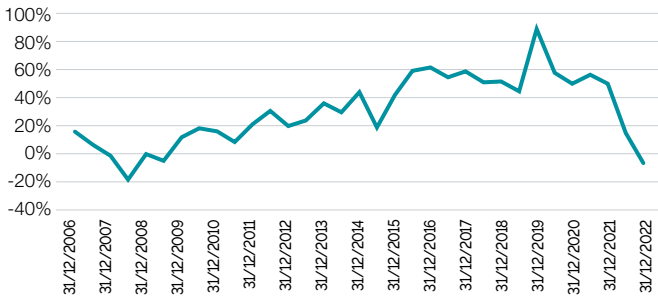
- une décote de 4,5 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une décote 8,0 % par rapport à l'actif net par action.

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital mentionnées ci-dessus) et le 31 décembre 2022, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 130,0 %, tandis que l'indice BEL 20 a diminué de 11,6 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 43,1 % sur la même période.

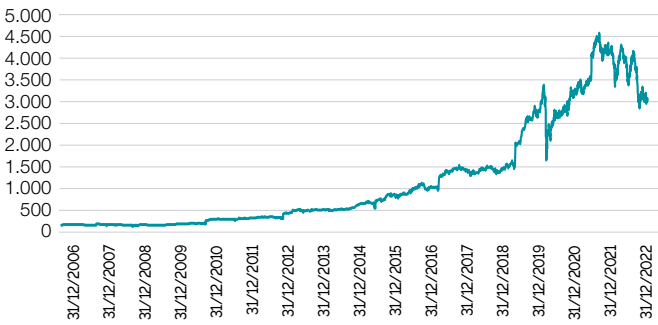
Le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 5.386.000 € soit environ 57.000 actions, ce qui a porté le taux de vélocité à 38,2 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.

Le graphique de création de valeur à la page 93 montre l'évolution de la capitalisation boursière d'Aedifica depuis son introduction en bourse en 2006 jusqu'au 31 décembre 2022, après déduction des paiements de dividendes cumulés.

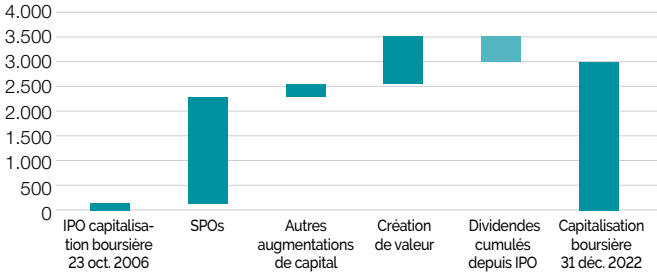
PRIME OU DÉCOTE DU COURS DE BOURSE



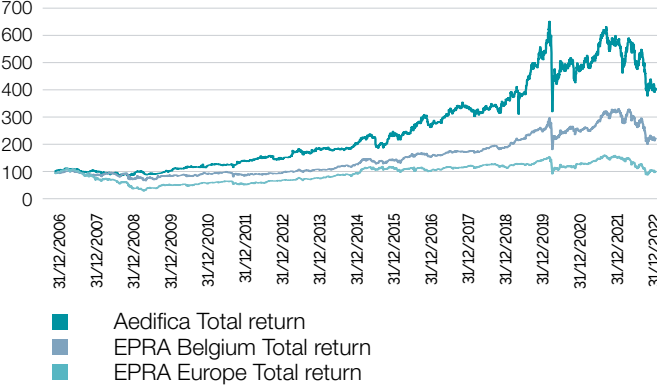
CAPITALISATION BOURSÈRE (EN MILLIONS €)



CRÉATION DE VALEUR (EN MILLIONS €)



TOTAL RETURN



Action Aedifica	31/12/2022	31/12/2021
Cours de Bourse de clôture (en €)	75,80	114,90
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	79,38	74,09
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	-4,5%	55,1%
Actif net par action (en €)	82,37	73,34
Prime (+) / Décote (-)	-8,0%	56,7%
Capitalisation boursière	3.021.027.419	4.171.807.239
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées en bourse ²	39.855.243	36.308.157
Nombre total d'actions propres	277	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres	39.854.966	36.308.157
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Nombre de droits au dividende ³	38.152.107	34.851.824
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	39.854.966	36.308.157
Volume journalier moyen	56.893	50.797
Vélocité ⁴	38,2%	37,6%
Dividende brut par action (en €) ⁵	3,70	3,40
Rendement brut en dividende ⁶	4,9%	3,0%

1. Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 27 septembre 2022 et la section 3.3 ci-dessous.
2. 74.172 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 18 mai 2022 (ces actions donnent droit à l'intégralité du dividende pour l'exercice 2022), 2.925.000 nouvelles actions le 29 juin 2022 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022) et 547.914 nouvelles actions le 6 juillet 2022 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022).
3. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.
4. Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.
5. 2022: dividende propose à l'assemblée générale ordinaire.
6. Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.

Euronext Brussels &
Amsterdam

ISIN code:
BE0003851681

Trading: continuous

AED

LISTED
EURONEXT



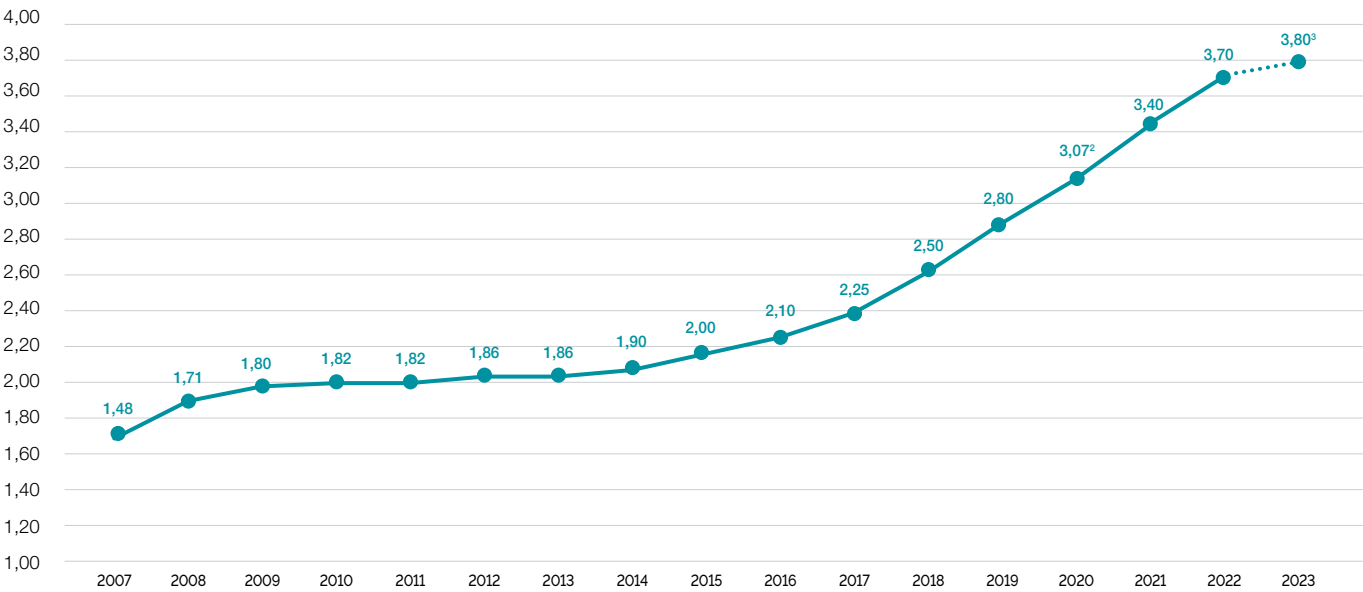
BEL ESG
by Euronext

3.2 Dividende

Pour l'exercice 2022, le conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut total de 3,70 € par action, ce qui porterait le taux de distribution à 91%. Le dividende sera réparti entre le coupon n° 30 (1,8145 € pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 28 juin 2022) et le coupon n° 31 (1,8855 € pour la période du 29 juin 2022 au 31 décembre 2022). Le dividende sera versé en mai 2023, après approbation des états financiers par l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement estimée	Dividende brut	Dividende net
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	à partir du 16/05/2023	1,8145 €	1,5423 €
31	29/06/2022 – 31/12/2022	12/05/2023	à partir du 16/05/2023	1,8855 €	1,6027 €

GROSS DIVIDEND (€/SHARE)



Aedifica étant une SIR investissant plus de 80 % de son portefeuille dans le secteur de l'immobilier de santé résidentiel en Europe, le précompte mobilier pour les investisseurs d'Aedifica ne s'élève qu'à 15 %¹. Aedifica surveille ce seuil conformément aux directives du gouvernement belge. Le dividende net total par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 3,145 € (1,5423 € pour le coupon n° 30 et 1,6027 € pour le coupon n° 31).

3,70 €/action
dividende brut propose pour 2022

15%
précompte mobilier réduit

1. Les SIR qui investissent plus de 80 % de leur portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel en Europe bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 15 %. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1er janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80% jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là, Aedifica estime que ses actionnaires pourront continuer à bénéficier du précompte mobilier réduit de 15% jusqu'à l'exercice 2025 (inclus). Pour plus d'informations sur le seuil de 80 % pour le précompte mobilier réduit sur les dividendes, voir page 260.

2. Prorata du dividende de 4,60 € (18 mois) sur 12 mois.

3. Prévisions (voir page 91).

4. Sur la base d'une identification des actionnaires réalisée le 30 décembre 2022.

3.3 Actionnariat

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 31 décembre 2022, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 23 septembre 2022 ; Aedifica n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 23 septembre 2022). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site internet d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %. Le graphique ci-dessous présente la répartition géographique de l'actionnariat diversifié d'Aedifica. Environ un tiers des actionnaires sont des particuliers, contre deux tiers d'actionnaires institutionnels.

	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc.	2.157.313	23/09/2022	5,4%
Autres actionnaires			94,6%
Total			100%

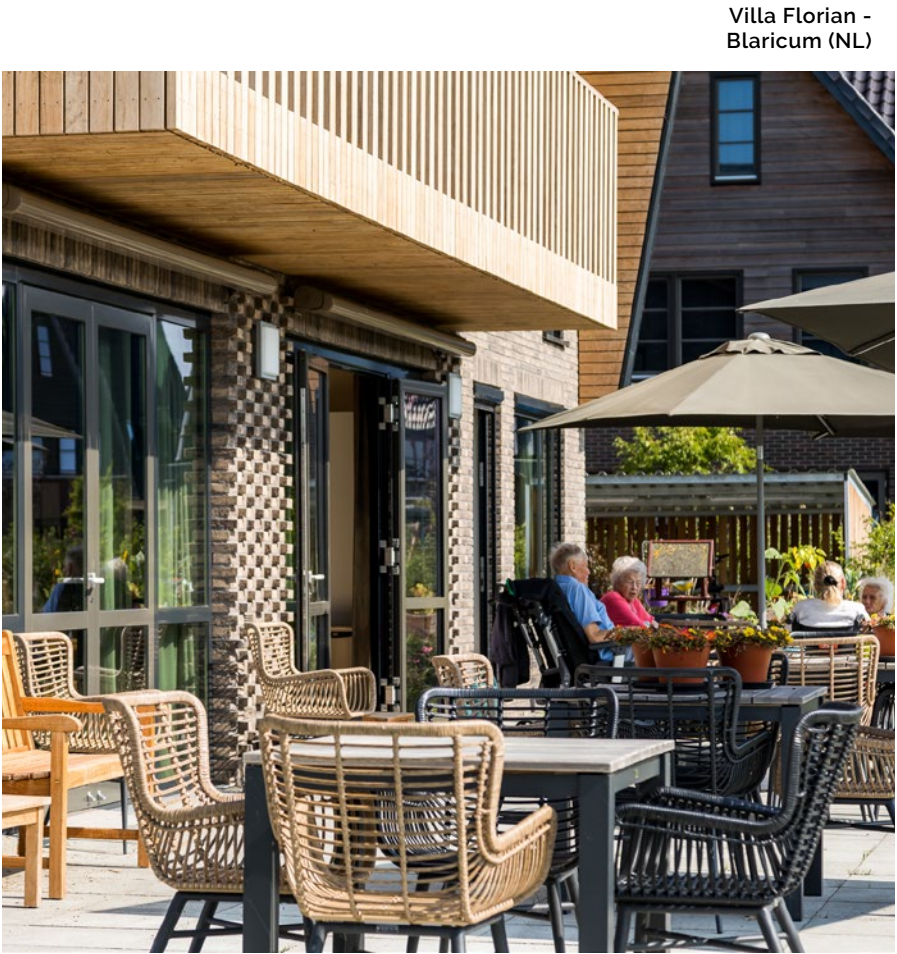
ACTIONNARIAT INTERNATIONAL ET DIVERSIFIÉ⁴



- 39% Belgique
- 15% United States
- 8% Royaume-Uni
- 6% Pays-Bas
- 5% France
- 4% Luxembourg
- 2% Irlande
- 2% Suède
- 14% Autres
- 5% Non identifié

3.4 Agenda de l'actionnaire

Calendrier financier	
Assemblée générale ordinaire 2023	09/05/2023
Résultats intermédiaires au 31/03/2023	10/05/2023
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2022	À partir du 16/05/2023
Coupon 30 – date ex-coupon	27/06/2022
Coupon 31 – date ex-coupon	12/05/2023
Environmental Data Report	Juin 2023
Résultats semestriels 30/06/2023	02/08/2023
Résultats intermédiaires au 30/09/2023	31/10/2023
Communiqué annuel 31/12/2023	Février 2024
Rapport financier annuel 2023	Mars 2024
Assemblée générale ordinaire 2024	14/05/2024
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2023	À partir du 21/05/2024



Villa Florian -
Blaricum (NL)

Déclaration de gouvernance d'entreprise

En tant qu'acteur de référence dans le secteur européen de l'immobilier de santé coté en bourse, Aedifica attache une grande importance à la gouvernance transparente, éthique et de qualité de la Société, convaincue que cela contribue à la création de valeur durable à long terme pour toutes les parties prenantes d'Aedifica. Le conseil d'administration veille à ce que les principes et processus de gouvernance d'entreprise élaborés à cet effet soient toujours appropriés pour la Société et répondent à la réglementation ou aux normes en vigueur en matière de gouvernance d'entreprise.



97%

taux de participation
aux réunions du conseil
d'administration et
du comité exécutif



2

nouveaux
Administrateurs
internationaux
nommés



Formation annuelle
de compliance
pour tous les
employés



Politique
environnementale
actualisée

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Le présent chapitre donne un aperçu des règles et des principes sur la base desquels la gouvernance d'entreprise (« corporate governance ») de la Société est organisée.

Ces règles de gouvernance transparentes, éthiques et durables visant à créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires et leurs occupants, employés, communauté et environnement) se retrouvent également dans les diverses politiques internes d'Aedifica¹ comprenant :

- statuts
- charte de gouvernance d'entreprise
- code de transaction
- code de conduite
- procédure interne de signalement des anomalies
- politique de rémunération
- politique de lutte contre la corruption
- politique anti-blanchiment
- politique de confidentialité interne
- politique environnementale
- politique des droits humains
- charte relations fournisseurs responsables

1. Modèle de gouvernance et structure

Aedifica a opté pour une structure moniste ou unitaire telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA.

Cela signifie que la Société est administrée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente en vertu de la loi. Elle est dirigée par un comité exécutif qui a été chargé par le conseil d'administration de sa gestion quotidienne et de son fonctionnement opérationnel.

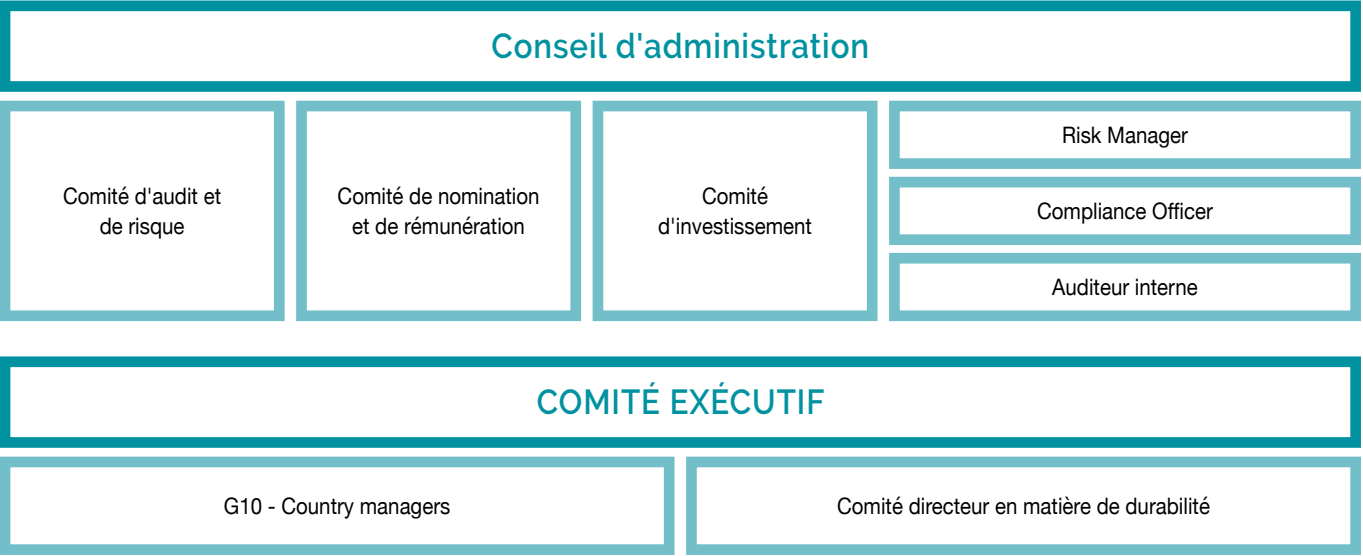
Afin d'accroître l'efficacité globale du conseil d'administration en mettant l'accent, en contrôlant et en surveillant des domaines importants, le conseil a créé trois comités spécialisés, composés principalement d'administrateurs indépendants disposant de l'expertise requise pour être membres d'un tel comité, à savoir le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement.

Conformément à la législation SIR et aux règles de gouvernance d'entreprise, la Société dispose également d'une fonction indépendante de contrôle, dont l'efficacité est assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques.

Par sa mission d'entreprise (à savoir, proposer des solutions immobilières durables à des professionnels dont l'activité principale consiste à soigner les personnes dépendantes en Europe), Aedifica vise à poursuivre durablement les intérêts de toutes ses parties prenantes. A cet effet, la Société dispose d'un comité chargé d'intégrer les objectifs de durabilité de la Société dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

Enfin, compte tenu de son implémentation géographique et afin de pouvoir échanger des expériences pertinentes, Aedifica a mis en place un groupe «G-10». Celui-ci réunit les membres du comité exécutif et les country managers.

Cette structure de gouvernance et la répartition respective des rôles peuvent être présentés schématiquement comme indiqué ci-après.



Conseil d'administration

- Définit la stratégie et la politique de la Société.
- Développe et assure un leadership entrepreneurial, responsable et éthique permettant de mettre en œuvre la stratégie et la politique dans un cadre permettant un contrôle et une gestion des risques efficaces.
- Examine la qualité de l'information fournie aux investisseurs et au public.
- Détermine la gouvernance d'entreprise.
- S'assure que les objectifs ESG sont développés au sein de la Société et supervise leur mise en œuvre.

Comité d'audit et de risque

- En général : assiste le conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités en matière de surveillance en vue du contrôle au sens le plus large, notamment en assurant l'audit interne de la Société.
- Dans l'exécution de sa mission, le comité d'audit et de risque a pour principales tâches :
 - le suivi du processus de reporting financier ;
 - le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
 - le suivi de l'audit interne et de son efficacité ;
 - le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire et de l'information fournie aux actionnaires et au marché ;
 - le suivi de l'audit externe, y compris l'évaluation et le suivi de l'indépendance du commissaire ;
 - le rapport régulier au conseil d'administration sur l'exercice de ses activités et, en tous les cas, lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels, les comptes consolidés et les états financiers résumés destinés à la publication.

Comité de nomination et de rémunération

Assiste le conseil d'administration en :

- formulant des recommandations dans toutes les matières relatives à la composition du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- assistant la sélection, l'évaluation et la nomination des membres du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- assistant le président du conseil d'administration dans le cadre de l'évaluation des prestations du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- élaborant la politique de rémunération et le rapport de rémunération ;
- formulant des recommandations sur la rémunération des administrateurs et des membres du comité exécutif, y compris la rémunération variable et les mesures incitatives à long terme liées ou non aux actions (sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers) et les indemnités de départ.

Comité d'investissement

Conseille le conseil d'administration sur les investissements et les désinvestissements que le comité exécutif soumet au conseil d'administration afin d'accélérer le processus décisionnel de la Société concernant les dossiers de (dés)investissements.

Risk Manager

- Assure la mise en œuvre de mesures et de procédures pour identifier, surveiller et éviter les risques auxquels la Société peut être confrontée (y compris les risques ESG).
- Assure, lorsque des risques se présentent effectivement, des mesures pour limiter l'impact de ces risques et en évaluer et en suivre autant que possible les conséquences.

1. Voir aussi section 3 "Éthique, conformité et intégrité" à la page 74 pour plus d'informations concernant le code de conduite (y compris la procédure de signalement des anomalies), la politique anti-blanchiment et la politique de confidentialité.

compliance officer

- Veille à ce que la Société, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs et ses employés respectent les règles de droit relatives à l'intégrité des activités d'une société immobilière réglementée publique.
- Veille au respect des politiques internes de la Société, y compris le respect des règles relatives aux conflits d'intérêts, à l'incompatibilité des mandats, au respect des valeurs de la Société et aux abus et manipulations de marché.

Auditeur interne

Évalue les activités de la Société et examine l'efficacité des procédures et méthodes de contrôle interne existantes.

Comité exécutif

- Supervise la gestion journalière d'Aedifica, conformément aux valeurs, à la stratégie et aux directives politiques telles que définies par le conseil d'administration.
- Propose une stratégie au conseil d'administration (y compris en matière d'ESG) et exécute la stratégie approuvée par le conseil d'administration.
- Organise et gère les fonctions de support.
- Examine et (dans les limites des compétences déléguées) décide des investissements et désinvestissements, de la gestion générale du portefeuille immobilier, et prépare les états financiers et tous les rapports opérationnels.
- Valide les plans et propositions du comité directeur en matière de durabilité.

G10 - Country managers

- Assure, en tant que plateforme de délibération et de discussion entre les country managers et le comité exécutif :
 - la communication transfrontalière entre les différentes équipes du Groupe, y compris l'échange d'expériences pertinentes provenant des différents marchés immobiliers locaux sur lesquels Aedifica est active ;
 - l'alignement des objectifs de toutes les parties du Groupe ;
 - la participation de toutes les parties du Groupe à l'établissement et à la mise en œuvre de la politique du Groupe.

Comité directeur en matière de durabilité

- Poursuit la mise en œuvre et l'intégration effective de la stratégie RSE du Groupe dans tous les secteurs d'activité, en collaboration avec les équipes opérationnelles.
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique.
- Propose des mesures concrètes et économiquement viables pour améliorer la performance environnementale et sociale de la Société.
- Veille à ce que le Groupe respecte les exigences environnementales légales, au niveau national et international.
- Promeut le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes afin de déterminer les efforts à fournir et de développer des partenariats à long terme qui renforcent l'impact positif des actions mises en œuvre.
- Communique les performances du Groupe à toutes les parties prenantes, notamment par le biais du rapport de développement durable.

2. Code de référence

Conformément à l'article 3:6 §2 CSA et à l'arrêté royal du 12 mai 2019 spécifiant le code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, Aedifica applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code GE 2020 ») en tenant compte des particularités liées à la législation SIR. Le Code GE 2020 peut être consulté sur le site internet www.corporategovernancecommittee.be. Le Code GE 2020 applique le principe « appliquer ou expliquer » (« comply or explain »), ce qui signifie que les écarts par rapport aux recommandations doivent être justifiés.

À la date du présent rapport financier annuel, Aedifica respecte toutes les dispositions du Code GE 2020.

La Charte de gouvernance d'entreprise qui contient des informations complètes sur les règles de gouvernance applicables au sein de la Société, peut être consultée sur le site internet de la Société (www.aedifica.eu).

3. Contrôle interne et gestion des risques

Aedifica a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques performant, tel que requis par la législation SIR et les règles de gouvernance d'entreprise.

Le développement de ce système interne de contrôle et de gestion des risques relève de la responsabilité du comité exécutif d'Aedifica. Le conseil d'administration est responsable de la constatation et de l'évaluation des risques auxquels la Société peut être confrontée et du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Conformément à la législation SIR, Aedifica a désigné :

- (i) un compliance officer – Monsieur Thomas Moerman, Group General Counsel ;
- (ii) un risk manager – Madame Ingrid Daerden, CFO, administrateur exécutif et membre du comité exécutif, assistée par Monsieur Maximilien Meuwissen (Financial Control Manager) ;
- (iii) un auditeur interne – la fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, BDO Risk Advisory Services (représentée par Monsieur Pierre Poncelet), sous la supervision et la responsabilité de Madame Katrien Kesteloot (administrateur indépendant).

Aedifica fonde son système de gestion des risques et de contrôle interne sur le modèle de contrôle interne COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Threadway Commission – www.coso.org). Ce modèle (version 2013) définit les exigences d'un système de contrôle interne efficace à travers dix-sept principes répartis en cinq composantes :

- environnement de contrôle interne ;
- analyse des risques ;
- activités de contrôle ;
- information et communication ;
- surveillance et suivi.

3.1 Environnement de contrôle interne

Principe 1 : l'organisation démontre son engagement en faveur de l'intégrité et des valeurs éthiques.

- Ethique : Aedifica dispose de diverses lignes directrices internes qui s'appliquent à ses administrateurs, aux membres du comité exécutif et à ses employés. Il existe ainsi une charte éthique (« code de conduite ») qui fait partie de la Charte de gouvernance d'entreprise, qui fixe notamment des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et de vente d'actions, d'abus de biens sociaux et de respect des personnes. En outre, Aedifica dispose également d'une politique de lutte contre la corruption et une politique des droits humains. De plus, il existe également des procédures internes pour signaler des irrégularités (présumées) et des infractions aux normes éthiques appliquées par Aedifica.
- Intégrité : Aedifica satisfait aux exigences légales relatives aux conflits d'intérêts (voir ci-dessous). Aedifica dispose par ailleurs d'une politique visant à prévenir l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme.

Principe 2 : le conseil d'administration est indépendant du management et supervise le développement et le fonctionnement du contrôle interne.

Le conseil d'administration d'Aedifica compte 12 membres, dont 7 indépendants au sens de l'article 7:87 §1 CSA. Vu leurs expériences et leurs profils de fonction spécifiques, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat (voir la matrice de compétences ci-dessous). Le conseil d'administration veille à l'efficacité des mesures de gestion des risques et de contrôle interne prises par le comité exécutif.

Principe 3 : le comité exécutif détermine, sous le contrôle du conseil d'administration, les structures, les procédures de reporting ainsi que les droits et responsabilités appropriés pour atteindre les objectifs.

Aedifica dispose d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit et de risque, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité exécutif dont les rôles sont décrits ci-dessus. Conformément à la législation SIR, les membres du comité exécutif sont responsables de la gestion journalière de la Société, dont ils font régulièrement rapport au conseil d'administration. Le comité exécutif est également responsable de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures relatives au contrôle interne et à la gestion des risques.

Principe 4 : l'organisation s'engage à attirer, former et conserver des collaborateurs compétents au sein de l'organisation.

La compétence du comité exécutif et du personnel est assurée par la mise en œuvre de processus de recrutements basés sur des profils définis et par l'organisation de formations ad hoc. Aedifica soutient le développement personnel de ses collaborateurs et collaboratrices, et leur offre un environnement de travail confortable et stimulant, adapté à leurs besoins, en identifiant leurs talents et en contribuant à les renforcer. Les changements de personnel s'effectuent sur la base du plan de carrière des employés et de la probabilité d'absences temporaires (congé de maternité, congé parental, etc.) ou de départs définitifs (en particulier à la retraite).

Principe 5 : l'organisation communique avec des parties externes au sujet des matières qui ont une incidence sur le fonctionnement du contrôle interne.

Au moins une fois par an, chaque collaborateur ou collaboratrice a un entretien d'évaluation avec son superviseur, selon un calendrier qui accompagne les relations entre l'entreprise et l'employé(e). Par ailleurs, la politique de rémunération et d'évaluation du comité exécutif et du personnel repose sur la définition d'objectifs réalistes et mesurables. La dernière étude concernant la rémunération du comité exécutif date de la première moitié de 2022.

3.2 Analyse des risques

Principe 6 : l'organisation définit les objectifs de manière suffisamment claire pour pouvoir identifier et évaluer les risques liés à ces objectifs.

Les objectifs d'Aedifica sont clairement décrits dans le présent rapport financier annuel aux pages 26-29. En matière de culture du risque, la Société agit en bon père de famille.

Principe 7 : l'organisation identifie les risques liés à la réalisation de ses objectifs et analyse ces risques pour déterminer la manière dont elle doit les gérer.

Le conseil d'administration identifie et évalue les principaux risques d'Aedifica sur une base trimestrielle et publie ses conclusions dans les rapports financiers annuels et semestriels et dans les déclarations intermédiaires. Les risques ont été évalués l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation menés par le conseil d'administration lors de ses réunions. À cet égard et avec l'aide d'un consultant spécialisé, Aedifica a lancé en 2020 un examen approfondi de ses risques stratégiques et a construit un cadre standardisé pour mieux suivre l'évolution des risques. L'appétence d'Aedifica à ces risques a été évaluée et les contrôles mis en place ont été documentés. L'analyse des risques fait l'objet d'un suivi régulier et donne lieu à des mesures correctives en fonction des vulnérabilités identifiées. De plus amples informations sur les risques sont disponibles dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

Principe 8 : l'organisation est attentive au risque de fraude dans l'évaluation des risques qui pourraient compromettre la réalisation des objectifs.

Toute tentative de fraude fait immédiatement l'objet d'une enquête afin d'en limiter l'impact potentiel sur la Société et d'empêcher de nouvelles tentatives.

Fin 2020, la Société a adopté une politique de lutte contre la corruption et une politique de prévention de l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme. Ces politiques clarifient certaines règles de conduite dans ces domaines, pour la Société comme pour ses employés.

Principe 9 : l'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne.

Les changements importants sont identifiés et analysés en permanence, tant par le comité exécutif que par le conseil d'administration, et formalisés sur l'outil « risk universe ». Cette analyse est traitée dans le chapitre « Facteurs de risque ».

Activités de contrôle

Principe 10 : l'organisation sélectionne et développe des actions de contrôle qui contribuent à la limitation des risques à des niveaux acceptables en vue de la réalisation des objectifs.

Chaque opération d'acquisition ou de cession peut être retracée à son origine, aux parties concernées, à sa nature, au moment et au lieu où elle a été réalisée, sur la base d'actes notariés (acquisition directe ou par apport en nature, fusion, scission ou scission partielle) ou d'actes privés (acquisition indirecte). Préalablement à sa conclusion, chaque opération est par ailleurs soumise à un contrôle de conformité par rapport aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- Examen des écarts entre le budget et les résultats réels par le comité exécutif sur une base mensuelle, et par le comité d'audit et de risque et le conseil d'administration sur une base trimestrielle.
- Suivi quotidien des indicateurs clés, tels que le taux d'occupation, les créances clients, la balance âgée des débiteurs et la situation de trésorerie.
- Le principe de la double validation :
 - signature de contrats : deux administrateurs conjointement ou deux membres du comité exécutif agissant conjointement ;
 - approbation des factures : le responsable et un membre du comité exécutif, conjointement ;
 - paiement des factures : le comptable responsable de la trésorerie et le CFO (ou CEO), conjointement ;
 - une délégation de pouvoirs spécifique est en place pour les opérations de trésorerie.

La Société a par ailleurs mis en place des mesures de contrôle pour faire face à ses principaux risques financiers et opérationnels :

- risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS et caps), contractées uniquement avec des banques de référence ;
- risque de contrepartie bancaire : recours à différentes banques de référence pour assurer la diversification de l'origine du financement bancaire ;
- risque de change : les instruments de couverture (principalement les contrats à terme) sont utilisés pour se couvrir contre une variation du taux £/€ sur les flux de trésorerie futurs en £. Une macro-couverture est également mise en place pour atténuer les variations £/€ du bilan. Une partie de la dette est contractée en £ ce qui permet d'atténuer les variations de taux de change sur la valorisation des bâtiments. À la suite de l'acquisition de Hoivatilat, Aedifica est également exposée au risque de change SEK/€ ;
- solvabilité des locataires : suivi mensuel des indicateurs de performance clés des locataires (EBITDAREM, taux d'occupation, ratio d'endettement, etc.) et de leur capacité à payer le loyer.

Principe 11 : l'organisation sélectionne et développe des contrôles informatiques généraux pour favoriser la réalisation de ses objectifs.

La technologie utilisée par la Société est sélectionnée selon une « approche systémique intégrée ». Aedifica s'appuie sur un ERP (SAP) pleinement opérationnel pour mener ses activités. Pour

gérer la dette, Aedifica utilise un système de gestion de trésorerie (Reval) qui communique quotidiennement avec l'ERP. En 2023, Aedifica va mettre un nouvel outil de budgétisation en place qui facilitera l'établissement du budget et des prévisions. La sécurité d'accès et la continuité des données des systèmes sont confiées à un partenaire sur la base d'un contrat de services. Les baux sont également enregistrés et les contrats et documents les plus importants sont conservés de manière adéquate à l'extérieur des locaux d'Aedifica.

Principe 12 : l'organisation élabore des activités de contrôle au moyen d'une politique qui détermine ce qui est attendu et au moyen de procédures qui mettent cette politique en pratique.

La formalisation de la documentation fait partie d'un objectif d'amélioration continue des processus, qui prend également en compte un équilibre entre la formalisation et la taille de l'entreprise.

3.3 Information et communication

Principe 13 : l'organisation utilise des informations pertinentes et de qualité afin que le contrôle interne soit mené à bien.

Le système d'information utilisé par la Société lui permet de disposer d'informations fiables et complètes en temps utile. Il répond ainsi à la fois aux besoins de contrôle interne et de reporting externe. Depuis juillet 2020, la Société est passée à un système ERP unique pour l'ensemble du Groupe (SAP), à l'exception de Hoivatilat Oyj. Les activités finlandaises seront migrées vers le système ERP au cours du premier trimestre 2023 (les activités suédoises ont été migrées courant 2022).

Principe 14 : l'organisation communique en interne les informations, y compris les objectifs et responsabilités nécessaires au bon fonctionnement de ce contrôle interne.

Les informations relatives au contrôle interne sont communiquées de manière transparente au sein de la Société afin de clarifier pour chacun les politiques, procédures, objectifs, rôles et responsabilités de l'organisation. La communication est adaptée à la taille de l'entreprise et comprend principalement la communication générale envers le personnel, des réunions de travail et des échanges d'e-mails. En 2022, un intranet a été mis en place pour faciliter la communication et l'échange d'informations au sein du Groupe.

Principe 15 : l'organisation communique avec des tiers sur des questions qui influencent le fonctionnement du contrôle interne.

Une communication externe extensive (publication d'informations ponctuelles et périodiques destinées aux actionnaires et communication générale vers d'autres parties prenantes) est essentielle pour une société cotée. Aedifica s'y consacre donc quotidiennement. La communication externe du contrôle interne fait suite au processus de préparation et de publication des informations périodiques (rédigées par le comité exécutif, examinées par le comité d'audit et de risque et approuvées par le conseil d'administration).

3.4 Surveillance et suivi

Principe 16 : l'organisation sélectionne, développe et effectue des évaluations continues et/ou ponctuelles pour vérifier si les composantes du contrôle interne ont été mises en place et si elles fonctionnent.

Aedifica a mis en place une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus afin de s'assurer que les éléments du contrôle interne sont correctement appliqués. L'audit interne s'organise

selon un cycle pluriannuel. La portée spécifique de l'audit interne est définie annuellement en consultation avec le comité d'audit et de risque, avec la personne responsable de l'audit interne au sens de la législation SIR (Madame Katrien Kesteloot, Administrateur indépendant - voir ci-dessus) et avec l'auditeur interne (voir ci-dessus). Compte tenu des exigences d'indépendance et du principe de proportionnalité, Aedifica a choisi de sous-traiter l'audit interne à un consultant spécialisé, sous la supervision et la responsabilité de la personne responsable de l'audit interne en son sein.

Principe 17 : l'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives notamment aux dirigeants effectifs et au conseil d'administration, selon le cas.

Les recommandations formulées par l'audit interne sont communiquées au comité d'audit et de risque. Ce comité veille à ce que les mesures correctives appropriées soient prises par la direction.

4. Structure de l'actionnariat

Au 31 décembre 2022, sur la base des notifications de transparence reçues, BlackRock, Inc, (notification de transparence du 23 septembre 2022) détient au moins 5 % des droits de vote au sein d'Aedifica (voir page 95). Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Les notifications dans le cadre de la législation sur la transparence et des chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet.

Selon la définition d'Euronext, le free float s'élève à 100 %. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chaque action Aedifica donne droit à une voix à l'assemblée générale des actionnaires, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. Il n'y a aucune restriction légale ou statutaire au droit de vote.

Au 31 décembre 2022, Aedifica n'est soumise à aucun contrôle au sens de l'article 1:14 CSA et n'a pas connaissance de conventions qui pourraient conduire à un changement de contrôle.

5. Conseil d'administration et comités

5.1 Composition actuelle du conseil d'administration

Au 31 décembre 2022, le conseil d'administration d'Aedifica se composait de douze membres, dont sept indépendants au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020. Les administrateurs sont énumérés aux pages 104-107. Ils sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale, qui peut toujours les révoquer. Ils sont rééligibles. Les biographies complètes de chaque membre du conseil d'administration sont disponibles sur le site internet d'Aedifica. Chaque membre du conseil d'administration a choisi, pour les besoins de son mandat au sein d'Aedifica SA, l'adresse du siège social d'Aedifica, Rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique), comme adresse professionnelle.

Aedifica tient compte de différents aspects de diversité (tels que le genre, l'âge, le contexte professionnel, l'expérience internationale, etc.) pour la composition de son conseil d'administration et de son comité exécutif, comme expliqué avec plus de détails aux pages 108-109.



Premier rang : Raoul Thomassen, Ingrid Daerden, Stefaan Gielens & Serge Wibaut.
Dernier rang : Elisabeth May-Roberti, Sven Bogaerts, Luc Plasman, Pertti Huuskonen, Marleen Willekens, Charles-Antoine van Aelst, Henrike Waldburg & Katrien Kesteloot.

Caring for quality of life	Aedifica en bref	Stratégie et création de valeur	Business review	Déclaration de gouvernance d'entreprise	Facteurs de risque	États financiers	Informations complémentaires
SERGE WIBAUT Président – Administrateur indépendant Membre du comité d’audit et de risque Belge – 65 ans Mandat au sein du conseil d’administration - Depuis 23.10.2015 - Fin du mandat : 05.2024 Expérience Plus de 20 ans dans le secteur bancaire et financier, notamment dans des fonctions de haute direction Participation dans Aedifica 1.000 Autres mandats actifs Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Reacfin NV, Scottish Widows Europe Mandats expirés au cours des 5 dernières années ADE, Alpha Insurance, Securex SA, Eurinvest Partners SA	CHARLES-ANTOINE VAN AELST Administrateur exécutif Chief Investment Officer – Dirigeant effectif Belge – 37 ans Mandat au sein du conseil d'administration - Depuis 08.06.2020 - Fin du mandat : 05.2023 Expérience Près de 15 ans, au départ comme analyste chez Aedifica, puis comme gestionnaire des investissements et directeur des investissements Participation dans Aedifica 3.839 Autres mandats actifs Administrateur d’Immob SA Mandats expirés au cours des 5 dernières années Administrateur de Davidis SA	INGRID DAERDEN Administrateur exécutif Chief Financial Officer – Dirigeant effectif Belge – 48 ans Mandat au sein du conseil d’administration - Depuis 08.06.2020 - Fin du mandat : 05.2023 Expérience Plus de 25 ans, dont 10 ans dans le financement immobilier Participation dans Aedifica 3.532 Autres mandats actifs / Mandats expirés au cours des 5 dernières années Administrateur et gérant de JIND BV (la société a été dissoute et liquidée), administrateur d’Immob SA; CFO du groupe OTN Systems	PERTTI HUUSKONEN Administrateur indépendant Membre du comité de nomination et de rémunération Finlandais – 66 ans Mandat au sein du conseil d’administration - Depuis 08.06.2020 - Fin du mandat : 05.2023 Expérience Près de 40 ans dans le secteur de l’immobilier, notamment dans des fonctions de haute direction Participation dans Aedifica 660 Autres mandats actifs Président du conseil d’administration et CEO de Lunacon Oy, vice-président du conseil d’administration d’Ahlström Kiinteistöt Oy et de Hoivatilat et président du conseil d’administration d’Avain Yhtiöt Mandats expirés au cours des 5 dernières années Président du conseil d’administration de Lehto Group Oy et de Partnera Oy, vice-président du conseil d’administration de KPY Novapolis Oy, membre du conseil d’administration de Pro Kapital Group AS et de Kaleva Kustannus Oy	KATRIEN KESTELOOT Administrateur indépendant Membre du comité d’audit et de risque Responsable de l’audit interne Belge – 60 ans Mandat au sein du conseil d'administration - Depuis 23.10.2015 - Fin du mandat : 05.2024 Expérience Plus de 30 ans dans le secteur de la santé, avec plus de 20 ans comme directrice financière de l’UZ Leuven (hôpital universitaire) Participation dans Aedifica 146 Autres mandats actifs CFO University Hospitals Leuven, administrateur de Hospex SA, ASBL Faculty Club KU Leuven et Rondon ASBL, président du conseil d’administration et membre du comité d’audit d’Emmaüs ASBL, membre du comité de Treasury & Investment UZL/ LRD/KU Leuven Mandats expirés au cours des 5 dernières années Doctorat en sciences économiques et carrière académique à la KU Leuven, membre de différents organes consultatifs auprès des autorités flamandes et fédérales, conseiller-expert en financement des hôpitaux auprès du ministère des Affaires sociales et de la Santé publique. Professeur à la KU Leuven	LUC PLASMAN Administrateur indépendant Membre du comité de nomination et de rémunération et président du comité d’investissement Belge – 69 ans Mandat au sein du conseil d'administration - Depuis 27.10.2017 - Fin du mandat : 05.2023 Expérience Près de 40 ans dans le secteur de l’immobilier, notamment dans des fonctions de haute direction Participation dans Aedifica 418 Autres mandats actifs Administrateur de Vana Real Estate SA, gérant d’Elpee BV et secrétaire général de BLSC Mandats expirés au cours des 5 dernières années Divers mandats au sein du groupe Wereldhave Belgium, administrateur délégué d’Immo Guwy SA et président de BLSC	HENRIKE WALDBURG Administrateur indépendant Allemande - 50 ans Mandat au sein du conseil d'administration - Depuis 10.05.2022 - Fin du mandat : 05.2025 Expérience Près de 20 ans dans le secteur immobilier au sein de l'un des plus grands gestionnaires d'investissements immobiliers européens, notamment au cours des 15 dernières années dans des fonctions de haute direction Participation dans Aedifica 55 Autres mandats actifs Diverses fonctions et mandats au sein de Union Investment Real Estate GmbH, membre du conseil d'administration de European Council of Shopping Places (ECSP) Mandats expirés au cours des 5 dernières années /	MARLEEN WILLEKENS Administrateur indépendant Président du comité d’audit et de risque Belge – 57 ans Mandat au sein du conseil d'administration - Depuis 27.10.2017 - Fin du mandat : 05.2023 Expérience Près de 30 ans en tant que professeur de comptabilité et d’audit à la KU Leuven et à la BI Norwegian Business School Oslo (Norvège) Participation dans Aedifica 150 Autres mandats actifs Professeur à la KU Leuven, professeur de recherche à temps partiel à la BI Norwegian Business School, administrateur indépendant et présidente du comité d’audit d’Intervest SA Mandats expirés au cours des 5 dernières années Divers mandats à la KU Leuven et la BI Norwegian Business School et présidente du jury d’examen de compétence de l’Institut des Réviseurs d’Entreprises

5.2 Mandats échus à l'assemblée générale ordinaire

Les mandats d'administrateur de Madame Marleen Willekens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Luc Plasman, Monsieur Pertti Huuskonen, Monsieur Sven Bogaerts et Monsieur Charles-Antoine van Aelst expirent après l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023. Compte tenu de leurs compétences professionnelles et de leur contribution au bon fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire – sur recommandation du comité de nomination et de rémunération – de renouveler ces mandats.

5.3 Rôle et responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration vise la création de valeur durable pour les actionnaires et autres parties prenantes d'Aedifica en définissant la stratégie et la politique de la Société et en créant un leadership entrepreneurial, responsable et éthique permettant de mettre en œuvre cette stratégie et cette politique dans un cadre permettant un contrôle et une gestion efficaces des risques.

5.4 Rapport d'activités du conseil d'administration

Durant l'exercice 2022, le conseil d'administration s'est réuni 17 fois.

Outre les sujets récurrents habituels (en particulier le reporting opérationnel et financier, la politique de communication, la stratégie et la politique d'investissement), le conseil d'administration s'est également réuni pour se prononcer (entre autres) dans les domaines suivants :

- Stratégie :
 - la stratégie et le développement de la Société;
 - la navigation de la Société dans l'environnement macroéconomique modifié.
- Opérationnel :
 - les suites de la crise du Covid et l'impact sur le portefeuille;
 - l'impact de l'inflation et de l'augmentation des coûts de l'énergie et de personnel sur les opérateurs;
 - l'attention accrue par rapport au suivi et à la supervision de la qualité des soins dans les maisons de repos Aedifica.
- Investissements immobiliers :
 - l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement;
 - l'acquisition d'immobilier de santé sur de nouveaux marchés.
- Financier :
 - l'augmentation de capital via un « accelerated bookbuilding » (ABB) dans le cadre du capital autorisé;
 - deux augmentations de capital par apport en nature pour l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre du capital autorisé.
- Gouvernance :
 - l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable;
 - la composition du conseil d'administration et du comité exécutif.
- Ressources humaines :
 - l'organisation interne de la Société et le développement de la structure organisationnelle entre les différents pays dans lesquels le Groupe est actif.

- Contrôle interne :
 - l'organisation et les activités du contrôle interne (conformité, gestion des risques et audit interne), y compris le plan d'action visant à évaluer en 2023 la performance informatique et le niveau de cybersécurité de la Société.
- ESG :
 - le rapport de durabilité 2021 et le plan d'action de durabilité visant à atteindre zéro émission nette d'ici 2050 pour le portefeuille immobilier, sur la base des travaux et des rapports du comité directeur en matière de durabilité validés par le comité exécutif;
 - la participation au GRESB.

5.5 Comités du conseil d'administration

Trois comités spécialisés ont été créés au sein du conseil d'administration : le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement, qui assistent et conseillent le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel, mais constituent des organes consultatifs. Ils font rapport au conseil d'administration qui prend ensuite les décisions.

Tous les comités peuvent, au choix, inviter des membres du comité exécutif ainsi que du personnel exécutif et dirigeant à assister à des réunions de comité et à apporter des informations et des connaissances pertinentes concernant leur domaine de responsabilité. En outre, chaque comité a la possibilité de s'entretenir avec toute personne concernée sans la présence d'un membre du comité exécutif.

Chaque comité peut également, aux frais de la Société, demander un avis professionnel externe sur des sujets relevant des compétences spécifiques du comité, à condition que le président du conseil d'administration en soit préalablement informé et en tenant compte des conséquences financières pour la Société. Après chaque réunion du comité, le conseil d'administration reçoit un rapport sur les conclusions et recommandations du comité concerné ainsi qu'un feed-back oral lors d'une prochaine réunion du conseil.

Comité d'audit et de risque

Au 31 décembre 2022, le comité d'audit et de risque se compose de trois administrateurs indépendants : Madame Willekens (présidente du comité d'audit et de risque), Madame Kesteloot et Monsieur Wibaut. Bien que le CEO et le CFO ne fassent pas partie du comité d'audit et de risque, ils assistent aux réunions.

La composition du comité d'audit et de risque et les tâches confiées au comité répondent aux exigences légales. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères énoncés à l'article 7:87 CSA et à l'article 3.5 du Code GE 2020. En outre, tous les membres du comité d'audit et de risque disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, tant par leur niveau de formation que par leur expérience en la matière.

Le comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2022. Le commissaire de la Société a été entendu deux fois durant l'exercice par le comité d'audit et de risque.

Au cours de l'exercice 2022, les points suivants ont principalement été abordés :

- contrôle trimestriel des comptes, communiqués de presse périodiques et rapports financiers;
- examen, avec le comité exécutif, des procédures de management internes et des fonctions de contrôle indépendantes;
- suivi des évolutions normatives et législatives;
- discussion du rapport d'audit interne.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Comité de nomination et de rémunération

Au 31 décembre 2022, le comité de nomination et de rémunération se compose de trois administrateurs indépendants : Madame May-Roberti (présidente du comité de nomination et de rémunération), Monsieur Plasman et Monsieur Huuskonen. Bien que Monsieur Wibaut (président du conseil d'administration) et Monsieur Gielens (CEO) ne fassent pas partie de ce comité, tous deux sont invités à participer partiellement à certaines réunions du comité en fonction des sujets traités.

La composition du comité de nomination et de rémunération et les tâches confiées au comité répondent aux exigences légales. Le comité de nomination et de rémunération se compose entièrement d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020, et dispose de l'expertise requise en matière de politique de rémunération.

Le comité s'est réuni 6 fois durant l'exercice 2022, principalement pour discuter des points suivants :

- composition et évaluation du conseil d'administration;
- composition et évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération, y compris l'octroi d'une rémunération variable pour l'exercice 2022;
- préparation du rapport de rémunération;
- organisation de la Société.

Comité d'investissement

Au 31 décembre 2022, le comité d'investissement se compose de deux administrateurs indépendants et d'un administrateur exécutif : Monsieur Plasman (président du comité d'investissement), Monsieur Wibaut et Monsieur Gielens.

Au cours de l'exercice 2022, le comité s'est réuni à deux reprises afin d'analyser et d'évaluer des dossiers relatifs aux opportunités d'investissement. En outre, les membres du comité se sont régulièrement concertés de manière informelle (par voie électronique ou par téléphone) lorsqu'une réunion formelle n'était pas nécessaire.

5.6 Présences des administrateurs et rémunération des administrateurs non exécutifs

Vous trouverez de plus amples informations sur les présences des administrateurs et la rémunération des administrateurs non exécutifs dans la politique de rémunération (voir la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 111).

5.7 Comité exécutif et dirigeants effectifs

Le comité exécutif est composé des personnes suivantes, qui sont également toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi SIR. Les membres du comité exécutif sont nommés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération.

Nom	Position	Fonction / description	Début de mandat	Participation dans Aedifica
Stefaan Gielens, MRICS Belge – 57 ans	Chief Executive Officer (CEO)	· Surveillance des activités générales du Groupe · Moteur de la stratégie et de l'internationalisation du Groupe · Administrateur exécutif, président du comité exécutif, membre du comité d'investissement et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica · Mandat de CEO de durée indéterminée	3 février 2006	14.728
Ingrid Daerden Belge – 48 ans	Chief Financial Officer (CFO)	· Responsable des activités financières du Groupe · Administrateur exécutif, membre du comité exécutif, Risk Manager et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica · Mandat de CFO de durée indéterminée	1 septembre 2018	3.532
Raoul Thomassen Néerlandais – 48 ans	Chief Operating Officer (COO)	· Responsable des opérations commerciales et du fonctionnement quotidien du Groupe · Administrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica · Mandat de COO de durée indéterminée	1 mars 2021	1.046
Charles-Antoine Van Aelst Belge – 37 ans	Chief Investment Officer (CIO)	· Responsable des activités d'investissement du Groupe · Administrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica · Mandat de CIO de durée indéterminée	1 octobre 2017	3.839
Sven Bogaerts Belge – 45 ans	Chief Legal Officer/ Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	· Responsable du département juridique du Groupe et de ses activités nationales et internationales en matière de fusions et acquisitions · Administrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica · Mandat de CLO/CM&AO de durée indéterminée	1 octobre 2017	4.600

Rémunération

Vous trouverez de plus amples informations sur la rémunération des membres du comité exécutif dans la politique de rémunération (voir la Charte de gouvernance d’entreprise d’Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 115).

Rôle et responsabilités du comité exécutif

Conformément à l’article 16 des statuts de la Société, le conseil d’administration a délégué au comité exécutif certains pouvoirs de décision et de représentation limités afin de lui permettre d’exercer son rôle.

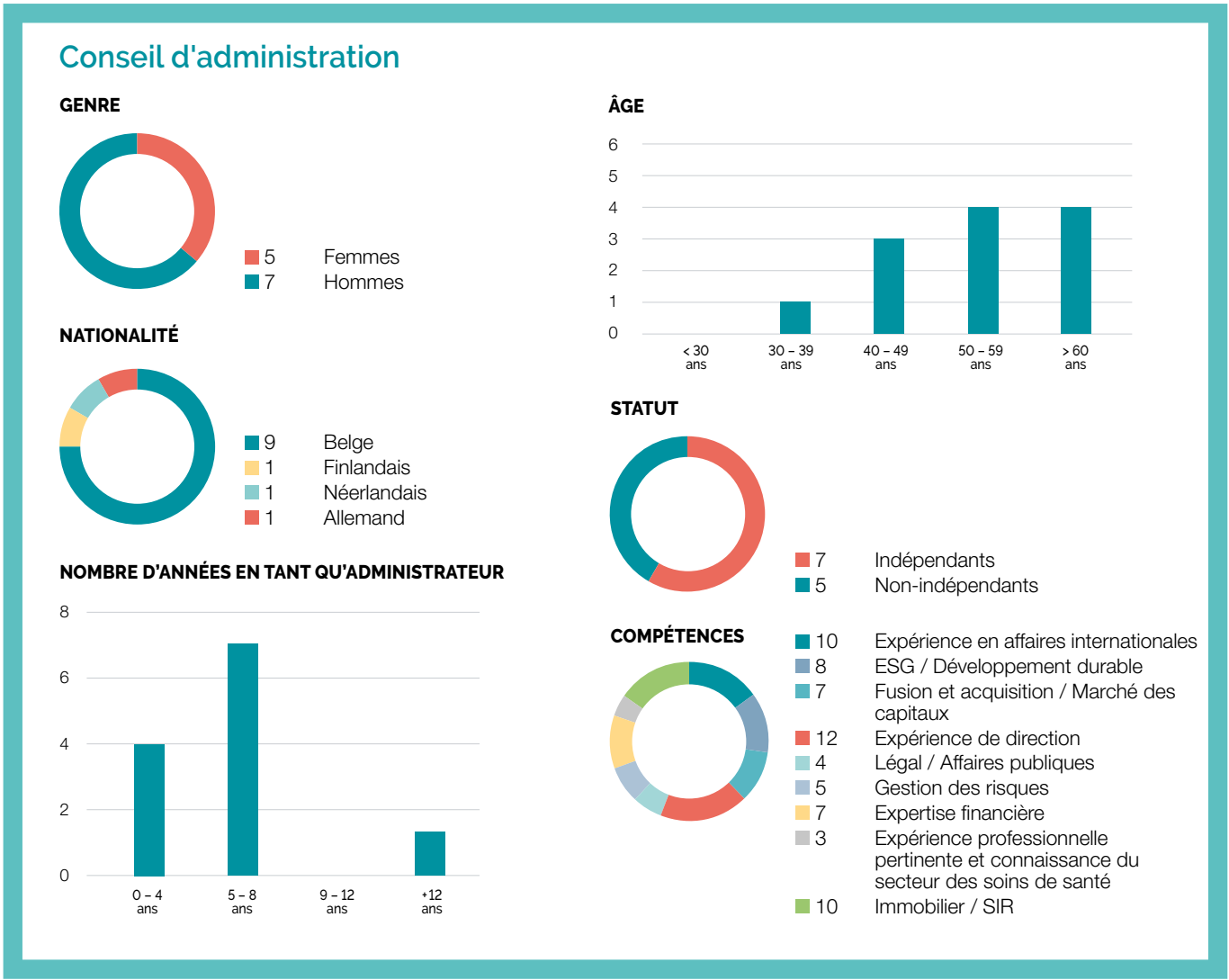
Pour la répartition des compétences entre le comité exécutif et le conseil d’administration et pour les autres aspects du fonctionnement du comité exécutif, veuillez consulter la Charte de gouvernance d’entreprise d’Aedifica (disponible sur le site internet).

6. Diversité au niveau du conseil d'administration et du comité exécutif

La diversité au niveau du conseil d'administration et du comité exécutif fait partie des objectifs généraux d'Aedifica en matière de diversité, d'équité et d'inclusion, tels que décrits dans la politique de diversité (voir page 69).

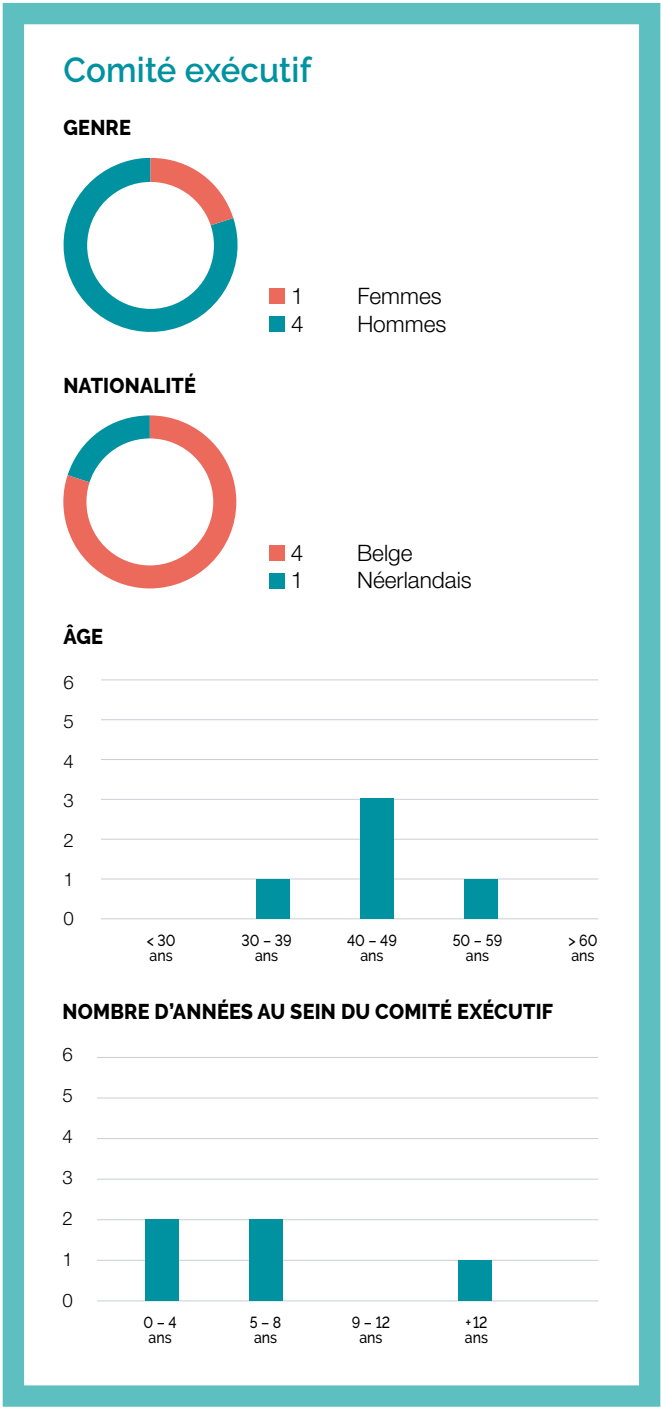
Diversité au niveau du conseil d'administration

Conformément aux exigences légales belges, au moins un tiers des membres du conseil d'administration doit être de sexe différent des autres membres. Le conseil d'administration respecte ces exigences légales, qui ont également été intégrées dans le processus de recrutement et de nomination du conseil d’administration. La proportion exacte entre les genres varie au fil des années en fonction des positions vacantes et également selon la complémentarité entre les différents membres par rapport à différentes facettes de la diversité (dont le genre en est une). Outre la diversité des genres et l’attention croissante portée à la composition internationale du conseil d’administration, le conseil d’administration veille toujours à maintenir un mélange équilibré de diversité en termes de compétences, d’expérience, de nationalité, d’âge, d’indépendance, de mandat, ainsi que de tout autre critère pertinent.



Diversité au niveau du comité exécutif

Aucune exigence légale en matière de genre ne s'applique à la composition du comité exécutif. Néanmoins, ici aussi, la Société œuvre, par l'intermédiaire du conseil d'administration qui nomme les membres du comité exécutif, pour la diversité des genres dans la composition du comité exécutif. L'objectif général est toutefois de prêter une attention particulière non pas à un seul aspect de la diversité, mais à la diversité sous tous ses aspects, afin de garantir une complémentarité des compétences, des expériences nationales et internationales, des personnalités et des profils, en plus de l'expertise et l'intégrité requises pour l'exercice de la fonction.



7. Évaluation du conseil d'administration et de ses comités

Sous la direction de son président, le conseil d’administration évalue régulièrement (et au moins tous les trois ans) sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses comités.

Cette évaluation a quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d’administration et de ses comités ;
- vérifier si des sujets importants sont bien préparés et discutés ;
- évaluer la contribution effective de chaque administrateur en fonction de sa présence aux réunions du conseil d’administration et des comités et de sa contribution constructive aux discussions et à la prise de décision ;
- évaluer si la composition actuelle du conseil d’administration et des comités correspond aux besoins du Groupe.

Par ailleurs, le conseil d’administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance moniste actuelle de la Société est toujours appropriée.

Pour cette évaluation, le conseil d’administration est assisté par le comité de nomination et de rémunération et, si nécessaire, par des experts externes.

La contribution de chaque administrateur est évaluée régulièrement afin que, si nécessaire, la composition du conseil d’administration puisse être adaptée aux circonstances éventuellement changeantes. Lors d’un renouvellement de mandat, la contribution et les prestations de l’administrateur sont évaluées sur la base d’une procédure préalablement définie et transparente. Le conseil d’administration veille à ce qu’il existe des plans appropriés pour le suivi des administrateurs et veille à ce que l’équilibre des compétences et de l’expérience au sein du conseil d’administration soit maintenu pour toutes les nominations et renouvellements de mandat (tant pour les administrateurs exécutifs que non exécutifs).

Les administrateurs non exécutifs évaluent régulièrement leur interaction avec le comité exécutif. À cette fin, ils se réunissent au moins une fois par an en l’absence des membres du comité exécutif.

La dernière évaluation globale du conseil d'administration et des comités du conseil d’administration a eu lieu fin 2020 / début 2021. Le conseil d’administration a évalué son efficacité et ses interactions avec le comité exécutif, conformément à la procédure formelle décrite dans la Charte de gouvernance d’entreprise (comprenant un sondage anonyme et un retour d’informations sur les résultats du sondage). Dans l’ensemble, le conseil d’administration a jugé positivement son rôle, ses responsabilités, sa composition et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités et l’interaction avec le comité exécutif. Il a également conclu que chaque administrateur a rempli son rôle de manière appropriée et constructive.

Les points à améliorer comprenaient, entre autres, la poursuite de la diversification de genre et l’internationalisation du conseil d’administration. Les points à améliorer font l’objet d’un suivi supplémentaire par le conseil d’administration. Dans ce contexte, Madame Henrike Waldburg (voir biographie à la page 105) a été nommée sur proposition du conseil d’administration par l’assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022 en tant que nouvel administrateur pour remplacer Monsieur Franken dont le mandat d’administrateur avait expiré et n’était pas renouvelable compte tenu de la limite d’âge de 72 ans.

Une nouvelle évaluation du conseil d'administration sera organisée au cours du second semestre 2023.

En 2022, Aedifica a réalisé de
solides résultats


+35
établissements de santé


+2.900
résidents


+775 mln €
juste valeur du portefeuille
immobilier*


Amélioration
de tous les scores de durabilité


4,76 €/action
EPRA earnings*


43,6 %
taux d'endettement

8. Rapport de rémunération

Ce rapport de rémunération a été rédigé selon les dispositions de l'article 3:6 §3 CSA et est conforme aux principes du Code GE 2020. Pour sa rédaction, il a également été tenu compte du projet de lignes directrices non contraignantes de la Commission européenne concernant la présentation normalisée des rapports de rémunération¹.

Le rapport de rémunération fournit un aperçu complet de la rémunération, comprenant tous les avantages, sous quelque forme que ce soit, accordés ou dus au cours de l'exercice 2022 à chacun des administrateurs non exécutifs et des membres du comité exécutif en application de la politique de rémunération. Le cas échéant, une comparaison des performances réelles par rapport aux objectifs fixés est également présentée.

Le 11 mai 2021, l'assemblée générale d'Aedifica a approuvé la nouvelle politique de rémunération à une large majorité (95,20 % des votes exprimés). Cette nouvelle politique est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et peut être consultée sur notre site internet. Le dernier rapport de rémunération (concernant l'exercice 2021) a également été approuvé par une large majorité des actionnaires (83,93 % des votes exprimés lors de l'assemblée générale du 10 mai 2022).

Le conseil d'administration ne s'est écarté en aucun cas de la politique de rémunération approuvée.

8.1 Rémunération des administrateurs
non exécutifs pour l'exercice 2022

L'assemblée générale ordinaire a fixé la rémunération des administrateurs non exécutifs² comme suit :

- Conseil d'administration
 - Président : rémunération annuelle fixe de 90.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
 - Membre : rémunération annuelle fixe de 35.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe.
- Comité d'audit et de risque
 - Président : rémunération annuelle fixe de 15.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
 - Membre : rémunération annuelle fixe de 5.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe.
- Comité de nomination et de rémunération / Comité d'investissement
 - Président : rémunération annuelle fixe de 10.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
 - Membre : 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé d'accorder une indemnité spéciale de déplacement de 300 € par voyage (aller-retour) à Monsieur Huuskonen et à Madame Waldburg. Cette décision a été prise en application du pouvoir conféré au conseil d'administration par la politique de rémunération d'offrir, au cas par cas, une indemnité spéciale de déplacement de 300 € visant à couvrir le temps de déplacement des administrateurs non exécutifs qui assistent aux réunions du conseil d'administration dans un pays autre que leur pays de résidence.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la participation des administrateurs non exécutifs aux réunions du conseil d'administration et des comités ainsi que de la rémunération perçue en tant qu'administrateur pour l'exercice 2022.

Les montants de la rémunération correspondent aux montants approuvés par les assemblées générales ordinaires visées ci-dessus. Ils sont, sur la base d'une étude comparative de Willis Towers Watson de 2020 avec les sociétés du BEL 20 comme groupe de pairs de référence, inférieurs au 25^e percentile du marché.

La structure de la rémunération correspond à la politique de rémunération : une rémunération fixe, simple et en espèces. Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent aucune rémunération liée aux performances (comme des bonus, des actions ou des stock-options), aucun avantage en nature ou avantage lié aux régimes de pension. Le ratio rémunération fixe/rémunération variable est par conséquent 100 % fixe contre 0 % de rémunération variable.

Toutefois, conformément à la politique de rémunération et afin de se conformer à l'esprit du principe 7.6 du Code GE 2020, les administrateurs non exécutifs sont tenus d'inscrire annuellement au registre des actions de la Société un nombre d'actions équivalant à

10 % de leur rémunération fixe annuelle brute, en tant que membre du conseil d'administration, calculé sur la base du prix moyen du marché boursier pour le mois de décembre de l'année précédente. En application de cette règle, les administrateurs non exécutifs autres que le président devaient inscrire un minimum de 31 actions au registre des actions, tandis que le président devait inscrire un minimum de 80 actions pour l'année 2022.

Tous les administrateurs non exécutifs ont inscrit le nombre requis d'actions dans le registre des actions de la Société, à l'exception de Madame Waldburg qui n'a été nommée administrateur qu'en 2022 et qui procédera aux inscriptions requises en 2023. Ces actions seront inscrites au nominatif jusqu'à au moins un an après le départ de l'administrateur non exécutif du conseil d'administration et, dans tous les cas, au moins trois ans après leur inscription.

La combinaison d'une rémunération fixe en espèces et de l'obligation pour les administrateurs non exécutifs d'investir dans le capital de la Société, associée à une obligation de détention à long terme des actions acquises, permet à la Société de récompenser les membres du conseil d'administration de manière appropriée pour leur travail, en se basant sur des niveaux de rémunération concurrentiels pour le marché, tout en renforçant le lien avec la stratégie, l'intérêt à long terme et la durabilité de la Société.

Nom	Présence au conseil d'adminis- tration	Présence au comité d'audit et de risques	Présence au comité de nomi- nation et de rémunération	Présence au comité d'investisse- ment	Rémunéra- tion fixe (€)	Jetons de présence (€)	Indemnité de déplacement (€)	Rémunéra- tion totale (€)
Jean Franken	7/7		4/4	1/1	16.028	11.500		27.528
Pertti Huuskonen	17/17		2/2		35.000	18.800	2.100	55.900 ³
Katrien Kesteloot	17/17	5/5			40.000	21.500		61.500
Elisabeth May-Roberti	16/17		6/6		45.000	21.400		66.400
Marleen Willekens	16/17	5/5			50.000	20.500		70.500
Luc Plasman	16/17		6/6	2/2	41.397	23.200		64.597
Serge Wibaut	16/17	5/5		2/2	95.000	22.300		117.300
Henrike Waldburg	9/10				22.390	9.000	300	31.690
Total					344.815	148.200		495.415

8.2 Rémunération des membres du
comité exécutif pour l'exercice 2022

8.2.1 Philosophie de rémunération d'Aedifica

Les grands principes de la politique de rémunération d'Aedifica pour les membres de son comité exécutif sont basés sur une approche équilibrée entre les normes de compétitivité du marché, le rapport entre la rémunération fixe et variable et la contribution économique et sociale de la Société, liée à certains paramètres non financiers de la rémunération variable :

- rémunération à un niveau compétitif sur le marché (en tenant compte de toutes les composantes fixes et variables de la politique de rémunération), grâce à un benchmark par rapport à un groupe de pairs de marché ;
- rémunération basée sur la performance (pay for performance) en stimulant une performance financière et non financière qui génère une croissance durable et rentable à long terme. La

rémunération cible vise 55 % de rémunération de base et 45 % de rémunération variable à court et long terme afin de maintenir un alignement fort avec les objectifs de performance financière de la Société, sa stratégie de création de valeur à long terme et sa tolérance au risque. La rémunération variable à court et long terme est pondérée de manière égale (50/50) ;

- différenciation sur la base de l'expérience et des responsabilités, en alignant la rémunération sur les responsabilités, l'expérience pertinente, les compétences requises et les performances des membres individuels du comité exécutif ;
- équilibre entre les intérêts de toutes les parties prenantes, y compris les points de vue actionnariaux et sociétaux, en respectant les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise, en définissant des objectifs pour les plans de rémunération variable basés sur des objectifs financiers et non financiers, et en menant une politique de rémunération transparente, simple et claire.

1. Projet « Guidelines on the standardised presentation of the remuneration report under Directive 2007/36/EC, as amended by Directive (EU) 2017/828, as regards the encouragement of long-term shareholder engagement ».

2. Voir les décisions des assemblées générales ordinaires des 28 octobre 2016, 22 octobre 2019 et 11 mai 2021.

3. Après le rachat de Hoivatilat par Aedifica début 2020, le conseil d'administration de Hoivatilat compte toujours trois administrateurs finlandais indépendants. Leur mandat est rémunéré conformément aux pratiques habituelles qui existaient déjà au sein de Hoivatilat avant son acquisition. Monsieur Huuskonen est l'un des trois administrateurs indépendants et agit également en tant que vice-président du conseil d'administration de Hoivatilat. Pour ce mandat, il a reçu pour l'exercice 2022 une rémunération de 46.896 € (39.996 € fixes ; 6.900 € de jetons de présence) qui ne figure pas dans le tableau ci-dessus concernant la rémunération des mandats du conseil d'administration d'Aedifica. Ceci porte la rémunération totale de Monsieur Huuskonen, reçue d'Aedifica (Groupe), à 102.795 €.

8.2.2 Structure de la rémunération

8.2.2.1 Rémunération fixe

La rémunération fixe consiste en une rémunération en espèces fixe, définie dans les contrats conclus individuellement avec les membres du comité exécutif.

Depuis l’exercice 2009/2010, la Société a également accordé aux membres du comité exécutif, dans le cadre de leur rémunération fixe, une prime annuelle en espèces dont le montant net après impôts doit être entièrement utilisé pour l’achat d’actions Aedifica à prix réduit. Ce « plan d’intéressement à long terme fixe » a été annoncé pour la première fois dans le rapport financier annuel 2008/2009 et est décrit plus en détail ci-après.

La nouvelle politique de rémunération (approuvée par l’assemblée générale de 2021) prévoit un nouveau plan d’intéressement à long terme variable et basé sur la performance. Le plan d’intéressement à long terme actuel a toutefois – conformément à la politique de rémunération – été prolongé jusqu’en 2022. Le nouveau plan d’intéressement à long terme basé sur la performance ne portera ses premiers fruits qu’au début de 2024, soit au terme du premier cycle de performance de trois ans (2021-2023) et sous réserve de la réalisation des ICP durant le cycle de performance concerné. C’est pourquoi, comme expliqué dans la politique de rémunération et afin d’éviter une perte significative de rémunération sur les années 2021 et 2022 pour les membres du comité exécutif, le plan d’intéressement à long terme fixe actuel a été prolongé jusqu’en 2022. Il cessera d’exister en 2023.

En ce sens, le conseil d’administration a décidé le 22 février 2022, en application de l’article 7:91 du CSA et de la politique de rémunération, d’octroyer aux membres du comité exécutif, dans le cadre du plan d’intéressement à long terme (actuel), une rémunération brute de 184.112 € pour le CEO et de 105.207 € pour les autres membres du comité exécutif, selon les conditions exposées ci-après (PILT 2022), pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022. Après déduction des retenues à la source, ces dirigeants ont acheté des actions à un prix unitaire égal au dernier cours de clôture connu multiplié par un facteur égal à 100/120°, conformément au commentaire 36/16 du Code belge des impôts sur les revenus, soit à un cours de bourse de 83,25 € (cours de bourse de clôture au 7 mars 2022 de 99.90 € multiplié par 100/120). En exécution de ce plan d’intéressement à long terme, le CEO a ainsi acquis 1.028 actions, la CFO et le COO 587 actions chacun et

le CLO/CM&AO et le CIO 588 actions chacun. Le PILT 2022 prévoit un plan d’acquisition étalé sur une période de trois ans (année 0 : 0 % acquis; année 1 : 20 % acquis; année 2 : 50 % acquis; année 3 : 100 % acquis) et des conditions d’acquisition définitive conformes aux pratiques de marché généralement considérées comme acceptables et aux conditions des précédents plans d’intéressement long terme tels qu’adaptés par décision du conseil d’administration du 17 décembre 2020 visant à répondre aux préoccupations des actionnaires (voir le rapport de rémunération 2019/2020) (en particulier la suppression des clauses de reprise et de changement de contrôle des exceptions « good leaver »).

La rémunération brute accordée aux membres du comité exécutif dans le cadre du plan d’intéressement à long terme 2022 est constituée des mêmes montants que dans le cadre du plan précédent, à l’exception de l’indexation.

Il était indiqué dans le rapport de rémunération 2021 que le conseil d’administration commanderait une étude comparative au consultant spécialisé indépendant Willis Towers Watson afin d’évaluer la conformité au marché de la rémunération des membres du comité exécutif telle que prévue dans la politique de rémunération (la dernière étude comparative exécutée par Willis Towers Watson datait déjà de juin 2019). Cette étude comparative a été réalisée par Willis Towers Watson au cours du premier semestre 2022. Le groupe de référence était composé des pairs européens suivants : Cofinimmo, Immoobel, Warehouses de Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Korian, Orpea, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Redevco, Fabège, Hemso, SBB, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group et Segro.

Sur la base des résultats de ce benchmark, le conseil d’administration a décidé le 29 mars 2022, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, d’augmenter la rémunération fixe des membres du comité exécutif comme décrit ci-après, afin de ramener la rémunération totale dans une fourchette de ce qui est considéré sur la base du benchmark et des taux du marché du groupe de référence comme des niveaux de rémunération compétitifs pour des cadres.

A cet égard, les rémunérations fixes des membres du comité exécutif ont été adaptées comme suit :

- CEO : augmentation de la rémunération fixe répartie sur une période de trois ans, comme suit :
 - à partir du 1.07.2022 : augmentation à 550.000 €;
 - à partir du 1.07.2023 : augmentation de 50.000 € (plus indexation de ce montant au 1.07.2023);
 - à partir du 1.07.2024 : augmentation de 50.000 € (plus indexation de ce montant au 1.07.2024);
- CFO : augmentation de la rémunération fixe à 380.000 € au 1.07.2022;
- CM&AO CLO : augmentation de la rémunération fixe à 320.000 € au 1.07.2022;
- CIO : augmentation de la rémunération fixe à 310.000 € au 1.07.2022;
- COO : augmentation de la rémunération fixe à 294.200,60 € au 1.07.2022.

Les membres du comité exécutif ne reçoivent aucune rémunération supplémentaire pour l’exercice de leur mandat d’administrateur d’Aedifica et de ses filiales. Ils ne sont pas rémunérés par les filiales d’Aedifica.

Aperçu des actions acquises (« vested ») en 2022 dans le cadre des plans d’intéressement long terme

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d’actions qui ont été acquises par les membres du comité exécutif au cours des années

précédentes, en application des plans d’intéressement long terme (déclarés dans les précédents rapports annuels) et au cours de l’année civile 2022.

Nom	Identification du plan	Date d'acquisition des actions PILT	Nombre total d'actions PILT acquises	Prix des actions PILT acquises	Nombre d'actions PILT acquises (« vested ») en 2022	Nombre d'actions non encore acquises
Stefaan Gielens	Ad Hoc PILT	24/07/2019	1.173	79,17	586	/
		15/06/2020	171	81,33	51	86
	2019/2020 PILT	12/12/2019	1.215	89,50	607	/
	2020 PILT	17/12/2020	501	81,08	150	251
	2021 PILT	15/04/2021	964	84,25	192	772
Ingrid Daerden	2022 PILT	14/03/2022	1.028	83,25	/	1.028
	Ad Hoc PILT	24/07/2019	588	79,17	294	/
	2019/2020 PILT	12/12/2019	680	107,40	340	/
	2020 PILT	17/12/2020	286	81,08	85	143
	2021 PILT	15/04/2021	552	84,25	110	442
Sven Bogaerts	2022 PILT	14/03/2022	587	83,25	/	587
	Ad Hoc PILT	24/07/2019	586	79,17	293	/
	2019/2020 PILT	12/12/2019	648	107,40	324	/
	2020 PILT	17/12/2020	286	81,08	85	143
	2021 PILT	15/04/2021	551	84,25	110	441
Charles-Antoine van Aelst	2022 PILT	14/03/2022	588	83,25	/	588
	Ad Hoc PILT	24/07/2019	586	79,17	293	/
	2019/2020 PILT	12/12/2019	633	107,40	316	/
	2020 PILT	17/12/2020	286	81,08	85	143
	2021 PILT	15/04/2021	551	84,25	110	441
Raoul Thomassen	2022 PILT	14/03/2022	588	83,25	/	588
	2021 PILT	15/04/2021	459	84,25	91	368
	2022 PILT	14/03/2022	587	83,25	/	

8.2.2.2 Rémunération variable

Rémunération variable à court terme

Comme précisé dans la politique de rémunération, les membres du comité exécutif ont droit à un bonus annuel sous réserve de la réalisation d’objectifs collectifs et personnels.

Le bonus cible pour les performances est de 40 % de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n’est dû pour les performances réelles inférieures au seuil retenu. En outre, le bonus effectif est plafonné à maximum 50 % de la rémunération fixe annuelle qui est versée pour des performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu. Le bonus annuel cumulé variera ainsi entre 0 et 50 % de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

Les cibles, les seuils et les niveaux de performance maximum sont déterminés chaque année au début du cycle de performance annuel.

Le bonus effectivement acquis est déterminé sur la base de la combinaison équilibrée suivante d’indicateurs clés de performance (ICP) collectifs et personnels, financiers et non financiers et de facteurs de pondération correspondants (poids relatifs mentionnés entre parenthèses) :

ICP collectifs (85 %)		ICP personnels (15 %)
Bénéfice par action (70 %)	Marge opérationnelle (15 %)	Objectifs personnels répondant aux impératifs stratégiques de la Société

Le 15 février 2023, le conseil d’administration a conclu, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des résultats financiers au 31 décembre 2022 par le comité d’audit et de risque, que les critères quantitatifs et qualitatifs définis pour le plan d’intéressement court terme 2022 par décision du conseil d’administration du 29 mars 2022 et établis conformément à la politique de rémunération, étaient remplis en vue du paiement de la rémunération variable aux membres du comité exécutif pour l’exercice 2022, comme suit :

Tampere Sisunaudio
- Tampere (FI)



Le conseil d'administration déterminera pour chaque cycle de performance de trois ans les ICP financiers et non financiers spécifiques (et leurs niveaux de performance cible, seuils et niveaux de performance maximum reconnus respectifs) retenus dans le cadre des types d'ICP mentionnés ci-dessus.

Les membres du comité exécutif bénéficient d'une assurance hospitalisation et invalidité et d'une couverture en cas d'accident de travail. Chaque membre du comité exécutif bénéficie d'une voiture de fonction. Sur l'exercice 2022, le coût pour la Société (loyer et carburant) s'élève à 21.203 € HTVA pour le CEO et un total cumulé de 65.315 € HTVA pour les autres membres du comité exécutif. Chaque membre utilise également un ordinateur portable et un smartphone fournis par la Société. Par ailleurs, la Société leur accorde une indemnité forfaitaire pour frais de représentation de 300 € par mois.

- immédiatement si le membre du com en qualité de membre du comité exé de 6 mois, en cas de maladie ou d'ac

Le seul cas où une indemnité contractuelle du comité exécutif pourrait excéder 12 millions de dollars en cas de résiliation par Aedifica de la convention de services avec le CEO dans les six mois suivant un changement de contrôle (compromis une offre publique d'acquisition) est le cas où, dans ce cas, le CEO peut obtenir une indemnité de 12 millions de dollars de rémunération. Le comité de nomination et de rémunération a conclu que cette clause a été reprise dans la convention de services.

ité de marché (FSMA)
ence du membre du
xécutif n'agit pas en
dant une période de
ent;

Il n'y a pas eu de circonstances en 2022
une telle récupération.

8.2.5 Exigence d'actionnariat

Tous les membres du comité exécutif possèdent un portefeuille minimum d'actions de la Société, comme suit :

Fonction	Nombre d'actions
Président du conseil d'administration	100 000
Membres du conseil d'administration	10 000
Président du comité exécutif	10 000
Membres du comité exécutif	5 000

Le montant de la rémunération de base des membres du conseil d'administration est de 100 000 \$ par an, plus des honoraires de 10 000 \$ par an pour les membres du conseil d'administration qui ne sont pas membres du comité exécutif. Le montant de la rémunération de base des membres du comité exécutif est de 100 000 \$ par an, plus des honoraires de 10 000 \$ par an pour les membres du comité exécutif qui ne sont pas membres du conseil d'administration. Le montant de la rémunération de base des membres du conseil d'administration et du comité exécutif est révisé annuellement en fonction de l'inflation (voir pages 104-105 du rapport annuel de la Société). Le montant de la rémunération de base des membres du conseil d'administration et du comité exécutif est révisé annuellement en fonction de l'inflation (voir pages 104-105 du rapport annuel de la Société). Le montant de la rémunération de base des membres du conseil d'administration et du comité exécutif est révisé annuellement en fonction de l'inflation (voir pages 104-105 du rapport annuel de la Société).

8.3 Informations comparatives de l'évolution des rémunérations et des performances de la société au cours des 5 derniers exercices

Afin d’accroître la transparence des rémunérations passées, actuelles et futures et conformément aux intérêts des investisseurs et à l’environnement législatif, le tableau ci-dessous montre l’évolution de la rémunération des membres du conseil d’administration, du CEO et de chacun des membres du comité exécutif (en fonction au cours de l’exercice écoulé) par rapport aux performances du Groupe et à la rémunération moyenne des employés d’Aedifica sur une période de 5 ans.

Les administrateurs non exécutifs ont toujours reçu une rémunération fixe (rémunération annuelle + jeton de présence) en espèces. Depuis l’exercice 2015/2016, les montants (ou éléments) de la rémunération des administrateurs non exécutifs n’ont été modifiés qu’à la suite des décisions des assemblées générales des 28 octobre 2016¹, 22 octobre 2019² et 11 mai 2021³.

En outre, les chiffres du tableau ci-dessous sont également influencés par :

- la décision du conseil d’administration du 22 octobre 2019 d’attribuer à Monsieur Eric Hohl, administrateur non exécutif à l’époque, une rémunération annuelle fixe complémentaire de 5.000 € au titre de sa mission spéciale à l’époque en tant que responsable de l’audit interne (conformément à l’article 17 de la législation SIR), due jusqu’à la fin du mandat de cet administrateur (26 octobre 2020) ;
- la rémunération de Monsieur Jean Franken en sa qualité d’administrateur d’Immobo SA pour le compte de la Société conformément à l’article 73 de la loi SIR (selon laquelle un administrateur indépendant d’Aedifica devait siéger au conseil d’administration d’Immobo en tant que (à l’époque) SIR institutionnelle) pour la période allant du 31 octobre 2018 au 27 mars 2019 (inclus) (rémunération totale pour la période susmentionnée de 6.000 € de rémunération fixe et de 4.000 € de jetons de présence) ;
- le renforcement du conseil d’administration le 8 juin 2020 avec Monsieur Pertti Huuskonen, administrateur non exécutif indépendant.

Par ailleurs, les modifications de la rémunération des administrateurs non exécutifs ne varient donc que d’une année à l’autre en fonction du nombre de réunions du conseil d’administration et des comités du conseil et des taux de participation.

Variation annuelle en %	Exercice 2017/2018 vs 2016/2017	Exercice 2018/2019 vs 2017/2018	Exercice 2019/2020 ⁴ vs 2018/2019	Exercice 2021 vs 2019/2020	Exercice 2022 vs 2021
Rémunération des administrateurs non exécutifs					
	2 %	2 %	15 %	29 %	1 %
Rémunération du CEO (totale)					
Stefaan Gielens	7 %	23 %	12 %	- 10 %	6 %
Rémunération moyenne des autres membres du comité exécutif (totale)					
Sven Bogaerts		33 %	62 %	- 7 %	7 %
Ingrid Daerden			15 %	-8 %	14 %
Charles-Antoine van Aelst		28 %	37 %	8 %	10 %
Raoul Thomassen				- ⁵	37 %
Coût total du comité exécutif (y compris le CEO)	37 %⁶	14 %	15 %⁷	-10 %⁸	13 %⁹
Performance de la Société¹⁰					
Immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente)	13 %	33 %	62 %	29 %	16 %
Immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) + travaux en cours	31 %	25 %	64 %	28 %	16 %
Revenus locatifs	16 %	29 %	34 %	24 %	18 %
EPRA Earnings*	22 %	24 %	34 %	30 %	20 %
EPRA Earnings par action	3 %	15 %	9 %	3 %	9 %
Rémunération moyenne en équivalent temps plein des employés d’Aedifica SA¹¹					
Employés de la Société	5 %	18 %	13 %	4 %	8 %

8.4 Principaux changements pour 2023

8.4.1 Administrateurs non exécutifs

Le niveau de rémunération est régulièrement évalué et comparé à un groupe de pairs de marché afin de permettre à la Société de continuer à attirer et à conserver des profils d’administrateurs disposant d’une expérience internationale, en tenant compte et en évoluant avec la taille, la croissance et l’internationalisation de la Société. Le dernier benchmark a été réalisé en 2020. Aucun changement n’est prévu dans la rémunération des administrateurs non exécutifs en 2023.

8.4.2 Membres du comité exécutif

Le conseil d’administration détermine annuellement la rémunération fixe, en tenant compte de facteurs tels que :

- fonction et responsabilités correspondantes ;
- expérience et compétences ;
- réglementations (sociales et fiscales) applicables ;
- développement international de la Société ;
- performances de la Société ;
- benchmark avec les pairs fourni par le comité de nomination et de rémunération (assurant que la Société peut attirer et retenir des profils dirigeants expérimentés).

La rémunération annuelle fixe peut être revue et adaptée en tenant compte des facteurs précédents et dans le cadre de la politique de rémunération approuvée.

En vertu de la décision du conseil d’administration du 29 mars 2022 (décrite à la section 8.2.2), l’augmentation de la rémunération fixe de Monsieur Gielens en tant que CEO est répartie sur trois ans, ce qui entraîne un ajustement de sa rémunération fixe au 1^{er} juillet 2023 et au 1^{er} juillet 2024 afin d’amener la rémunération à un niveau de rémunération compétitif conforme au groupe de pairs identifié à partir du benchmark.

Conformément à la politique de rémunération (et tel que décrit à la section 8.2.2), une attribution finale dans le cadre du plan d’intéressement à long terme fixe a été accordé aux membres du comité exécutif en 2022. A partir de 2023, ce plan d’intéressement à long terme fixe cessera d’exister et ne sera plus proposé aux membres du comité exécutif.

- L’assemblée générale du 28 octobre 2016 a décidé d’augmenter : 1) la rémunération annuelle fixe (i) du président du conseil d’administration de 13.600 € à 50.000 €, (ii) des présidents des comités du conseil de 11.330 € à 25.000 € et (iii) des autres administrateurs de 11.330 € à 15.000 €, et 2) les jetons de présence par administrateur par réunion pour les réunions (i) du conseil d’administration de 850 € à 1.000 € et (ii) des comités du conseil de 800 € à 900 €.
- Décision de l’assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 : 1) d’augmenter la rémunération annuelle fixe du président du comité d’audit et de risque de 10.000 € à 15.000 € (soit une rémunération annuelle fixe totale en qualité d’administrateur et de président du comité d’audit et de risque de 30.000 €) et 2) d’accorder une rémunération annuelle fixe supplémentaire de 5.000 € à chaque autre membre du comité d’audit et de risque.
- Décision de l’assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 : d’augmenter 1) la rémunération annuelle fixe de 40.000 €, de 50.000 € à 90.000 €, pour le président du conseil d’administration et 2) la rémunération annuelle fixe de 20.000 €, de 15.000 € à 35.000 €, pour chacun des autres administrateurs non exécutifs.
- À des fins de comparaison, la rémunération versée par la Société sur l’exercice prolongé 2019/2020 (allant du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020) a été annualisée de 18 mois à 12 mois.
- Aucune comparaison ne peut être faite puisque le mandat de Monsieur Thomassen n’a commencé que le 1^{er} mars 2021.
- La modification substantielle de la rémunération s’explique par le changement de composition du comité exécutif qui a augmenté en nombre de membres (de 4 à 6 membres).
- La modification de la rémunération s’explique par une augmentation de la rémunération des membres du comité exécutif à compter du 1^{er} juillet 2019 décidée par le conseil d’administration au cours de l’exercice 2018/2019 sur la base d’un benchmark réalisé par le consultant indépendant spécialisé Willis Towers Watson en 2019. Le groupe de référence était composé de 32 sociétés belges, allemandes, françaises et néerlandaises : AG Real Estate, Ascencio, Atenor, Banimmo, Befimmo, Cofinimmo, Home Invest, Immobel, Leaseinvest, Montea, Warehouses De Pauw, GAGFAH M Immobiliën-Management, LEG Immobilien, Altarea Cogedim, Crédit Agricole Immobilier, Icade, Orpea, Poste Immo, Société Foncière Lyonnaise, Alterra Vastgoed, Redevco, Vastned Groep, Wereldhave, Alinso Group, Codic International, Deutsche Wohnen, Hochtief, Foncière des Régions, Gécina, Klépierre, Unibail Rodamco et OVG Real Estate.
- La réduction de la rémunération totale du comité exécutif peut s’expliquer par (i) le mandat de Raoul Thomassen en tant que COO et membre du comité exécutif qui a débuté le 1^{er} mars 2021 et (ii) la base de rémunération pour l’année fiscale étendue 2019/2020 selon laquelle la rémunération reçue sur 18 mois est comparable à la rémunération sur une base annuelle (12 mois).
- Le changement de rémunération peut s’expliquer par l’augmentation de rémunération à partir du 1^{er} juillet 2022 comme expliqué ci-dessus à la section 8.2.2.
- Le calcul pour l’exercice 2019/2020 est basé sur des chiffres annualisés, sauf pour les deux premiers paramètres (immeubles de placement, y compris les actifs en cours de cession / + travaux en cours) qui sont basés sur le total du bilan en date du 31 décembre 2020.
- La rémunération moyenne des employés est calculée sur la base des « salaires et prestations sociales directes » sur base annuelle divisée par le nombre d’employés sur une base annuelle.

9. Réglementation et procédures

9.1 Conflits d'intérêts

Les administrateurs, les membres du comité exécutif, les personnes chargées de la gestion journalière, les dirigeants effectifs et les mandataires de la Société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans des opérations avec la Société ou avec une société qu'elle contrôle, ni tirer un quelconque avantage des opérations avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est effectuée dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché. Le cas échéant, la Société doit en informer préalablement la FSMA.

Les opérations sont rendues publiques immédiatement et sont expliquées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

Les articles 7:96 et 7:97 du Code belge des sociétés et des associations, ainsi que l'article 37 de la loi SIR (et les exceptions de l'article 38 de la loi SIR), doivent toujours être pris en considération. Ces dispositions légales concernent les procédures à suivre en cas de conflit d'intérêts.

Au cours de l'exercice 2022, il n'y a eu aucun conflit d'intérêts concernant une transaction immobilière. Les deux conflits d'intérêts survenus au cours de l'exercice sont liés à la rémunération des membres du comité exécutif et de Monsieur Huuskonen. Ils sont expliqués ci-dessous.

Procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 22 février 2022

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations et à l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Sven Bogaerts et Monsieur Charles-Antoine van Aelst ont chacun déclaré avoir un intérêt de nature patrimoniale qui peut être opposé à l'intérêt de la Société. Ils en informeront le commissaire. Monsieur Raoul Thomassen, qui n'est pas membre du conseil d'administration (et pour qui le conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations n'est pas applicable) a également déclaré, en sa qualité de membre du comité exécutif et de dirigeant effectif, avoir un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société au sens de l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées.

Ce conflit d'intérêt naît du fait que le conseil d'administration délibère et statue sur certains éléments de la rémunération des membres du comité exécutif. Tous les membres du comité exécutif quittent ensuite la réunion en ce qui concerne la délibération et la prise de décision sur les points 6^b, 6^c, 6^d, 6^e et 6^f de l'ordre du jour.

Rémunération des membres du comité exécutif : Intéressement variable à court terme 2021

Le 16 mars 2021, le conseil d'administration a défini, conformément à la politique de rémunération, les indicateurs clés de performance (ICP) personnels ainsi que les niveaux de performance (objectifs, seuils minimums et niveaux de performance maximums) des ICP collectifs et personnels pour la rémunération variable des membres du comité exécutif pour l'exercice 2021 (ils ont été ajoutés comme avenants aux contrats de gestion).

Le 28 janvier 2022 et le 4 février 2022, la réalisation des objectifs de performance et les montants proposés à octroyer aux membres du comité exécutif ont fait l'objet d'une évaluation globale du comité de nomination et de rémunération sur base des (projets de) chiffres financiers approuvés par le conseil d'administration le 22 février 2022.

Le conseil d'administration conclut, sur la base de la recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des chiffres financiers au 31 décembre 2021 par le comité d'audit et de risque, au paiement de la rémunération variable à court terme aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2021 :

- (i) en ce qui concerne les ICP collectifs : les niveaux de performance maximum ont été atteints ; et
- (ii) en ce qui concerne les ICP individuels : les niveaux de performance ont été atteints, allant de conformes aux attentes (niveau cible) à exceptionnels (niveau de performance maximum).

't Spelthof - Binkom (BE)



Rémunération des membres du comité exécutif : PILT 2022

Le plan d'intéressement à long terme variable prévu dans la politique de rémunération ne portera ses premiers fruits qu'au début de 2024, soit au terme du premier cycle de performance de trois ans (2021-2023) et sous réserve de la réalisation des ICP durant le cycle de performance concerné. Il a été décidé dans le cadre de la politique de rémunération de prolonger le plan d'intéressement à long terme fixe jusqu'en 2022, afin d'éviter une perte de rémunération substantielle pour les membres du comité exécutif en 2021 et 2022.

En application de ces dispositions, le comité de nomination et de rémunération propose d'octroyer aux membres du comité exécutif le droit de participer à un « plan d'intéressement à long terme » pour l'exercice 2022, selon les mêmes conditions que celles du précédent plan d'intéressement (PILT 2021), pour un montant brut égal au montant brut du PILT 2021, plus l'indexation sur 2021, soit un montant brut de 184.112 € pour le CEO et de 105.207 € pour chaque autre membre du comité exécutif.

Sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, et en application de l'article 7:91 du CSA, le conseil d'administration décide d'accorder aux membres du comité exécutif le droit de participer à un « plan d'intéressement à long terme » pour l'exercice 2022 pour un montant brut de 184.112 € pour le CEO et de 105.207 € pour chaque autre membre du comité exécutif, selon les mêmes conditions que le PILT 2021.

Conformément à la politique de rémunération, ce plan d'intéressement annuel à long terme fixe cessera d'exister en 2023 et est donc attribué pour la dernière fois.

Rémunération des membres du comité exécutif : Intéressement à court terme variable 2022 : ICP + niveaux de performance

Ce point est reporté à la prochaine réunion du conseil d'administration.

Rémunération des membres du comité exécutif : Intéressement à long terme variable pour le cycle de performance 2022-2024 : ICP + niveaux de performance

Ce point est reporté à la prochaine réunion du conseil d'administration.

Remboursement du temps de déplacement des administrateurs non-résidents

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations et à l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées, Monsieur Pertti Huuskonen a déclaré avoir un intérêt éventuel de nature patrimoniale qui entre en conflit avec l'intérêt de la Société, intérêt dont il informera le commissaire.

Ce conflit d'intérêts est dû au fait que le conseil d'administration va délibérer et décider de certains éléments de la rémunération de Monsieur Huuskonen. Monsieur Huuskonen quitte alors la réunion en ce qui concerne la délibération et la prise de décision sur ce point de l'ordre du jour.

Conformément à la politique de rémunération, le conseil d'administration peut décider au cas par cas que les administrateurs non exécutifs qui assistent à des réunions du conseil d'administration dans un pays autre que leur pays de résidence peuvent recevoir une indemnité de déplacement spéciale de 300 € pour couvrir leur temps de déplacement, afin de garantir que des candidats

internationaux puissent également être attirés pour remplir un mandat d'administrateur chez Aedifica.

En application de cette règle, le conseil d'administration confirme que l'indemnité spéciale de voyage de 300 € mentionnée dans la politique de rémunération est accordée à Monsieur Huuskonen, résidant en Finlande, pour chaque voyage depuis l'étranger pour assister à une réunion du conseil d'administration d'Aedifica.

Procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 29 mars 2022

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations et à l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Sven Bogaerts et Monsieur Charles-Antoine van Aelst ont chacun déclaré avoir un intérêt de nature patrimoniale qui peut être opposé à l'intérêt de la Société. Ils en informeront le commissaire. Monsieur Raoul Thomassen, qui n'est pas membre du conseil d'administration (et pour qui le conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations n'est pas applicable) a également déclaré, en sa qualité de membre du comité exécutif et de dirigeant effectif, avoir un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société au sens de l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées.

Ce conflit d'intérêt naît du fait que le conseil d'administration délibère et statue sur certains éléments de la rémunération des membres du comité exécutif. Tous les membres du comité exécutif quittent donc la réunion en ce qui concerne la délibération et la prise de décision sur les points 6^b, 6^c et 6^d de l'ordre du jour.

Rémunération des membres du comité exécutif : Intéressement à court terme variable 2022 : ICP + niveaux de performance

Conformément à la politique de rémunération, les ICP et leur pondération relative respective pour le bonus annuel variable à court terme des membres du comité exécutif sont fixés comme suit :

ICP collectifs (85%)		ICP personnels (15%)
Bénéfice par action (70%)	Marge opérationnelle (15%)	Objectifs personnels soutenant les impératifs stratégiques de la Société

Le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition sur les ICP personnels et sur les niveaux de performance (cible, seuil et maxima) des ICP collectifs dans le cadre du bonus variable à court terme (voir annexe 1) qui est discuté par le conseil d'administration. Comme précisé dans la politique de rémunération, le bonus cible pour la performance cible est de 40 % de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n'est dû pour les performances effectives inférieures au seuil retenu et, en cas de performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu, le bonus est plafonné à un maximum de 50 % de la rémunération fixe annuelle. La rémunération variable à court terme variera donc entre 0 % et 50 % de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération et demande à celui-ci de préparer les avenants aux contrats de gestion afin d'y reprendre cette décision.

Rémunération des membres du comité exécutif :
Intéressement à long terme variable 2022 pour le cycle de performance 2022-2024 :
ICP + niveaux de performance

Conformément à la politique de rémunération (telle qu'approuvée par le conseil d'administration), les ICP et niveaux de performance spécifiques pour le cycle de performance 2022-2024 pour l'établissement de la rémunération variable à long terme des membres du comité exécutif sont fondés sur la combinaison suivante de types d'ICP collectifs financiers et non financiers et sur pondération relative de chacun de ceux-ci :

Types d'ICP financiers (70 %)	Types d'ICP non financiers (30 %)
Rendement relatif de l'actionnaire, ou	Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)
Bénéfice par action, ou	
Dividende par action	

Sur cette base, le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition relative aux ICP spécifiques, aux niveaux de performance applicables (cible, seuil et maxima) et aux niveaux de bonus correspondants pour le cycle de performance 2022-2024 (voir annexe 2) qui est discuté par le conseil d'administration. Comme précisé dans la politique de rémunération, le bonus long terme variable variera entre 0 % et 50 % de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs : aucun bonus n'est dû pour une performance effective inférieure au seuil retenu ; en cas de performance égale ou supérieure au niveau de performance maximum admis, le bonus est plafonné à 50 % maximum de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération relative au cycle de performance 2022-2024 et lui demande de préparer les avenants aux contrats de gestion afin d'y reprendre cette décision.

Rémunération fixe des membres du comité exécutif

Comme indiqué lors de la précédente réunion du conseil d'administration, le comité de nomination et de rémunération a demandé à Willis Towers Watson de réaliser une nouvelle étude comparative concernant la rémunération des membres du comité exécutif. La dernière étude datait de juin 2019.

Sur la base des résultats de cette nouvelle étude comparative, le comité de nomination et de rémunération propose, dans le cadre de la politique de rémunération existante, certaines adaptations de la rémunération fixe des membres du comité exécutif qui entreront en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2022. Les adaptations proposées sont décrites à l'annexe 3 du présent procès-verbal et sont discutées par le conseil d'administration.

Après délibération, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération d'augmenter la rémunération fixe des membres du comité exécutif et demande au comité de nomination et de rémunération de préparer les avenants aux contrats de gestion pour inclure cette décision.

9.2 Compliance officer

La fonction de compliance indépendante est exécutée conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (voir ci-dessus). Monsieur Thomas Moerman, Group General Counsel, exerce la fonction de compliance officer. Il a notamment pour mission de veiller au respect des règles de conduite et des déclarations relatives aux transactions sur actions de la Société effectuées pour son propre compte par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ces derniers afin de limiter le risque de délits d'initié.

Contrôle des transactions avec des actions Aedifica

Le compliance officer établit et met à jour la liste des personnes qui disposent d'informations dont ils savent ou devraient savoir qu'elles sont des informations privilégiées. Il veille à ce que les personnes concernées soient informées de leur mention sur cette liste.

En outre, il veille à ce que le conseil d'administration fixe les « périodes fermées ».

Pendant ces périodes, les transactions sur instruments financiers ou dérivés financiers d'Aedifica sont interdites pour les administrateurs d'Aedifica et pour toutes les personnes figurant sur la liste susmentionnée, ainsi que pour toutes les personnes avec lesquelles ils sont étroitement liés. Les périodes fermées sont les suivantes :

- les 30 jours calendrier précédant la date de publication des résultats annuels et semestriels ;
- les 15 jours calendrier précédant la date de publication des résultats trimestriels ;
- toute période durant laquelle des informations privilégiées sont connues ;
- toute autre période que le compliance officer considère comme sensible, compte tenu des développements qui se produisent à ce moment au sein de la Société.

se terminant chaque fois une heure après la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels, respectivement, au moyen d'un communiqué de presse sur le site internet de la Société.

Restrictions applicables aux opérations effectuées par les administrateurs et les membres du comité exécutif

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées qui ont l'intention d'effectuer des transactions portant sur des instruments financiers ou des dérivés financiers d'Aedifica, doivent en informer par écrit le compliance officer au moins 48 heures avant l'exécution des transactions. Si le compliance officer a lui-même l'intention d'effectuer de telles transactions, il doit en informer par écrit le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant l'exécution des transactions. Le compliance officer, ou le cas échéant le président du conseil d'administration, fait savoir à la personne concernée dans les 48 heures suivant la réception de la notification écrite s'il existe, selon lui, des raisons de penser que la transaction envisagée constitue une infraction aux règles. Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent confirmer à la Société l'exécution des transactions dans les deux jours ouvrables. Le compliance officer doit conserver une trace écrite de toutes les notifications relatives aux transactions planifiées et réalisées, et accuser réception de telles notifications par écrit.

Déclaration de
gouvernance d'entreprise

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent signaler à la FSMA les transactions sur actions de la Société qu'ils effectuent pour leur propre compte. L'obligation de notification visée ci-dessus doit être remplie au plus tard trois jours ouvrables après l'exécution des transactions.

9.3 Notification d'irrégularités

Aedifica dispose d'une procédure interne pour signaler les infractions potentielles ou réelles aux règles légales en vigueur, à sa Charte de gouvernance d'entreprise et à son code de conduite. Cette procédure de notification d'irrégularités constitue une annexe à la Charte de gouvernance d'entreprise.

9.4 Recherche et développement

Aedifica n'a pas d'activités de recherche et de développement visées aux articles 3:6 et 3:32 CSA.

9.5 Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Conformément à l'article 7:203 CSA, le conseil d'administration donne ci-après un exposé sur les augmentations de capital décidées par le conseil d'administration au cours de l'exercice et fournit, le cas échéant, des explications adéquates concernant les conditions et les conséquences réelles des augmentations de capital dans le cadre desquelles le conseil d'administration a limité ou exclu le droit de préférence des actionnaires.

Dans le cadre du capital autorisé (voir section 3.2 du rapport financier), le capital a été augmenté de 1.957.234,71 € par décision du conseil d'administration du 17 mai 2022 pour le porter de 958.091.797,21 € à 960.049.031,92 € par le biais d'un apport en nature. 74.172 nouvelles actions, sans valeur nominale, ont été émises. Elles sont du même type et bénéficient des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces nouvelles actions participent aux bénéfices de la Société à partir du 1^{er} janvier 2022 pour l'exercice 2022.

Conformément à une décision du conseil d'administration du 23 juin 2022 d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé par apport en numéraire avec suppression du droit de préférence légal et sans attribution d'un droit d'allocation irréductible, le capital (voir section 3.2 du rapport financier) a été augmenté de 77.184.267,63 € le 29 juin 2022 pour le porter de 960.049.031,92 € à 1.037.233.299,55 €. 2.925.000 nouvelles actions, sans valeur nominale, ont été émises. Ces nouvelles actions participent pro rata temporis aux bénéfices de la Société à partir du 29 juin 2022 pour l'exercice 2022.

Dans le cadre du capital autorisé (voir section 3.2 du rapport financier), le capital a été augmenté de 14.458.236,18 € par décision du conseil d'administration du 6 juillet 2022 pour le porter de 1.037.233.299,55 € à 1.051.691.535,73 € par le biais d'un apport en nature. 547.914 nouvelles actions, sans valeur nominale, ont été émises. Elles sont du même type et bénéficient des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces nouvelles actions participent pro rata temporis aux bénéfices de la Société à partir du 29 juin 2022 pour l'exercice 2022.

Des explications adéquates concernant les conditions et les conséquences réelles de l'augmentation de capital du 23 juin 2022 dans le cadre de laquelle le droit de préférence des actionnaires a été supprimé sans attribution d'un droit d'allocation irréductible, sont données dans le rapport spécial du conseil d'administration établi en application de l'article 7:179, §1, alinéa premier et de l'article

7:191, deuxième alinéa CSA du 23 juin 2022. En cas d'augmentation de capital par apport en nature, les actionnaires n'ont pas de droit de préférence et aucun rapport spécial n'est établi en application de l'article 7:191 CSA.

9.6 Éléments de nature à produire des effets en cas d'offre publique d'acquisition

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, Aedifica énumère et, le cas échéant, explique les éléments suivants, pour autant que ces éléments soient de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'un seul type d'actions, sans mention de valeur nominale : toutes les actions ont été souscrites et toutes ont été entièrement libérées. Au 31 décembre 2022, le capital s'élève à 1.051.691.535,73 €. Il est représenté par 39.855.243 actions représentant chacune 1/39.855.243^{ème} du capital.

Droits et obligations liés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont les mêmes droits et obligations. En ce qui concerne ces droits et obligations, il est en premier lieu fait référence à la réglementation applicable à Aedifica : le Code belge des sociétés et des associations, la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Il convient également de renvoyer aux dispositions en la matière reprises dans les statuts (voir section 4 du chapitre « Documents permanents »).

Restrictions légales, statutaires ou conventionnelles de cession de titres

La cession des actions d'Aedifica n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Afin de garantir une liquidité suffisante aux investisseurs (potentiels) en actions d'Aedifica, l'article 21 de la loi du 12 mai 2014 prévoit que les actions d'Aedifica sont admises à la négociation sur un marché réglementé. La totalité des 39.855.243 actions Aedifica sont cotées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam (marchés réglementés).

Droits de contrôle particuliers

Aedifica n'a pas de détenteurs de titres assortis de droits de contrôle particuliers.

Mécanisme de contrôle de tout plan d'action pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas directement exercés par les employés

Aedifica n'a pas de (tel) plan d'action pour les employés.

Restrictions légales ou statutaires de l'exercice du droit de vote

Au 31 décembre 2022, Aedifica détenait 277 actions propres.

Conventions d'actionnaires connues d'Aedifica et susceptibles de limiter la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote

Pour autant qu'Aedifica en ait connaissance, il n'existe pas de conventions d'actionnaires susceptibles de limiter la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote.

Règles concernant la nomination et le remplacement des membres de l’organe d’administration et la modification des statuts d’Aedifica

Nomination et remplacement des membres de l’organe d’administration

Conformément à l’article 10 des statuts, les membres du conseil d’administration sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l’assemblée générale des actionnaires, qui peut les révoquer à tout moment. Ils sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l’assemblée générale qui prévoit les nouvelles nominations.

En cas d’ouverture d’un ou de plusieurs mandats, les administrateurs restants, réunis en conseil, peuvent pourvoir provisoirement un remplacement jusqu’à la prochaine réunion de l’assemblée générale, qui statue sur la désignation définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d’administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d’administrateurs indépendants n’atteint plus le minimum statutaire. L’administrateur nommé en remplacement d’un autre achève le mandat de celui qu’il remplace.

Modifications des statuts

Concernant la modification des statuts, il est renvoyé à la réglementation applicable à Aedifica. Il est notamment rappelé que tout projet de modification des statuts d’Aedifica doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Pouvoirs de l’organe d’administration, notamment en ce qui concerne la possibilité d’émission ou de rachat d’actions

Conformément à l’article 6.4 des statuts, le conseil d’administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d’administration, à concurrence d’un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l’assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital par apport en numéraire prévoyant la possibilité d’exercice du droit de préférence légal ou du droit d’allocation irréductible par les actionnaires de la Société;
 - 2) 20 % du montant du capital à la date de l’assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d’un dividende optionnel;
 - 3) 10 % du montant du capital à la date de l’assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d’exercice du droit de préférence ou du droit d’allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d’augmentation de capital;
- étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne pourra jamais être augmenté d’un montant supérieur au capital à la date de l’assemblée générale extraordinaire qui approuve l’autorisation.

Cette autorisation est accordée pour une période renouvelable de 2 ans à compter de la publication de la décision de l’assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022 aux Annexes du Moniteur belge.

Au 31 décembre 2022, le solde du capital autorisé s’élève à 1) 525.845.767,86 € si l’augmentation de capital à réaliser prévoit la possibilité d’exercice du droit de préférence ou du droit d’allocation irréductible par les actionnaires de la Société, 2) 210.338.307,14 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d’un dividende optionnel, et 3) 105.169.153,57 € pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d’exercice du droit de préférence ou du droit d’allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d’augmentation de capital. Sur le montant total maximum du capital autorisé (1.051.691.535,73 €), 1.051.691.535,73 € sont encore disponibles pour augmenter le capital de la Société.

En outre, selon l’article 6.2 des statuts, Aedifica peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions, conformément aux conditions prévues dans le Code belge des sociétés et des associations, moyennant communication de l’opération à la FSMA. Aedifica ne détient aucune action propre en gage au 31 décembre 2022.

Contrats importants auxquels Aedifica est partie et qui entrent en vigueur, subissent des modifications ou prennent fin en cas de changement du contrôle d’Aedifica après une offre publique d’acquisition

Il est d’usage que les contrats de crédit contiennent des clauses dites de « changement de contrôle » qui offrent au prêteur la possibilité de suspendre l’utilisation du crédit et/ou d’exiger le remboursement immédiat des crédits en cours, des intérêts et autres montants en cours en cas de changement du contrôle sur la Société.

Les contrats de crédit suivants contiennent une telle clause de changement de contrôle :

- les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas Fortis les 15 juin 2016, 24 février 2017, 14 novembre 2017, 31 octobre 2019, 23 juin 2021 et 6 juillet 2022;
- les contrats de crédit conclus avec KBC Bank le 12 novembre 2019, le 8 juin 2021, le 7 avril 2022 et le 30 janvier 2023;
- le contrat de crédit conclu avec KBC Bank, branche allemande le 16 novembre 2017;
- le contrat de crédit conclu avec la Caisse d’Épargne Hauts De France le 4 janvier 2018;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel les 25 mai 2018 et 21 décembre 2018;
- les contrats de crédit conclus avec Belfius Bank les 27 juin 2016, 14 mai 2018, 21 décembre 2018, 18 mai 2020, 12 juillet 2021 et 31 mars 2022;
- les contrats de crédit conclus avec ING Belgium les 14 février 2017, 15 mai 2018, 15 juillet 2021, 14 juin 2022 et 22 novembre 2022;
- les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas Niederlassung Deutschland le 6 novembre 2019;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque Triodos les 3 février 2017 et 15 mai 2018;
- les contrats de crédit conclus avec Argenta Spaarbank et Argenta Assuranties le 20 décembre 2017;
- le contrat de crédit syndiqué conclu avec le groupe BPCE le 29 juin 2018;

- les contrats de crédit conclus avec ABN Amro Bank les 12 mars 2021, 27 juillet 2021, 22 novembre 2021 et 28 juillet 2022;
- les contrats de crédit conclus avec Société Générale les 13 mars 2020 et 31 août 2020;
- le contrat de crédit conclu avec Intesa Sanpaolo S.p.A., succursale d’Amsterdam, le 8 juin 2022;
- le contrat de crédit conclu avec Bank Of China (EUROPE) SA le 1^{er} juillet 2022;
- les garanties de la Société envers la Banque Européenne d’Investissement, en faveur de Hoivatil Oyj (filiale détenue à 100 % par la Société) pour l’exécution des obligations de paiement de cette dernière en vertu des conventions de crédit qu’elle a conclues avec la Banque Européenne d’Investissement le 21 mai 2018 et le 20 juin 2019, puis modifiées le plus récemment le 28 février 2023.

Par ailleurs, les billets de trésorerie émis le 17 décembre 2018 dans le cadre du programme de billets de trésorerie à long terme contiennent une clause de changement de contrôle.

Les obligations du USPP datées du 17 février 2021 et les instruments de dette émis en conséquence le 3 mars 2021 entre la Société et les détenteurs de ces instruments de dette contiennent également des dispositions prévoyant le remboursement anticipé potentiel des instruments de dette en cas de changement de contrôle de la Société.

Les obligations durables émises par la Société le 2 septembre 2021 reprennent également des dispositions permettant le remboursement anticipé des titres de créances en cas de changement de contrôle de la Société.

Chacune de ces clauses de changement de contrôle a été approuvée par l’assemblée générale (voir procès-verbal des assemblées générales précédentes), à part les clauses reprises dans les contrats de crédit et de dette postérieurs à la dernière assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022, pour lesquels l’approbation de la clause de changement de contrôle sera demandée à l’assemblée générale du 9 mai 2023.

Contrats conclus entre Aedifica et ses administrateurs ou employés prévoyant des indemnités lorsque, à l’occasion d’une offre publique d’acquisition, les administrateurs démissionnent ou doivent démissionner sans motif valable ou qu’il est mis fin à l’emploi des employés

Si le contrat de management avec le CEO est résilié par l’une des parties dans les six mois suivant une offre publique d’acquisition sans qu’il y ait faute grave, le CEO a droit à une indemnité de rupture égale à dix-huit mois de rémunération.

Aucune clause contractuelle de ce type n’a été reprise dans les contrats conclus avec les autres membres du comité exécutif et les employés d’Aedifica.

10. Structure du groupe

Au 31 décembre 2022, Aedifica SA détient des sociétés de périmètre dans neuf pays différents : **Belgique, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni** (y compris les Dépendances de la Couronne britannique de Jersey et de l’Île de Man), **Finlande, Suède, Irlande et Espagne**.

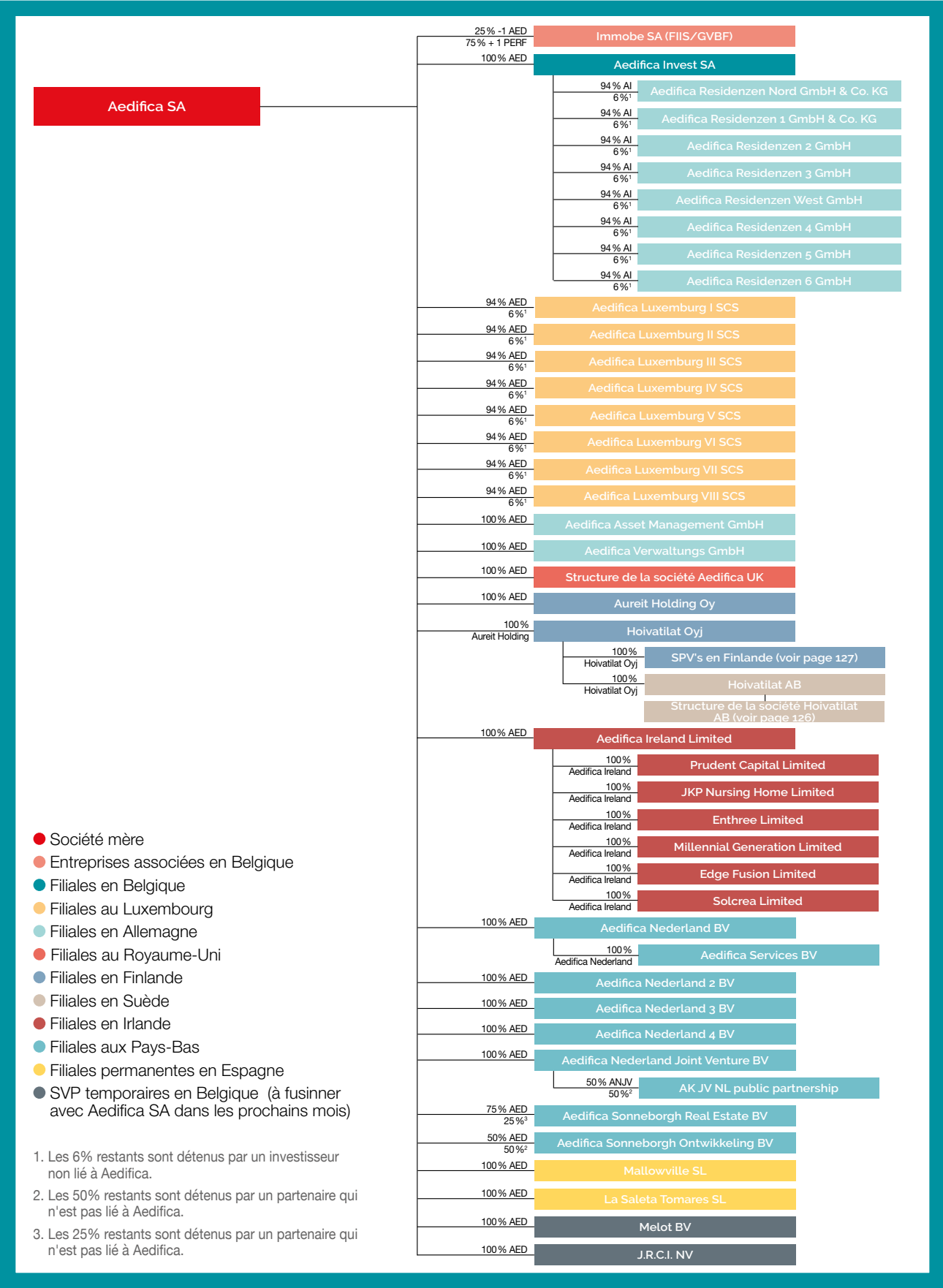
L’immobilier situé dans un certain pays est toujours détenu par une société de périmètre d’Aedifica dans ce même pays, à l’exception de (i) certains actifs situés en Allemagne qui ne sont pas uniquement détenus par les sociétés de périmètre allemandes, mais aussi partiellement par Aedifica SA et les sociétés de périmètre luxembourgeoises d’Aedifica et (ii) le bien situé sur l’Île de Man qui est détenu par une société de périmètre de Jersey.

L’organigramme aux pages 124-127 présente le périmètre du Groupe ainsi que la part du Groupe dans chaque société de périmètre.

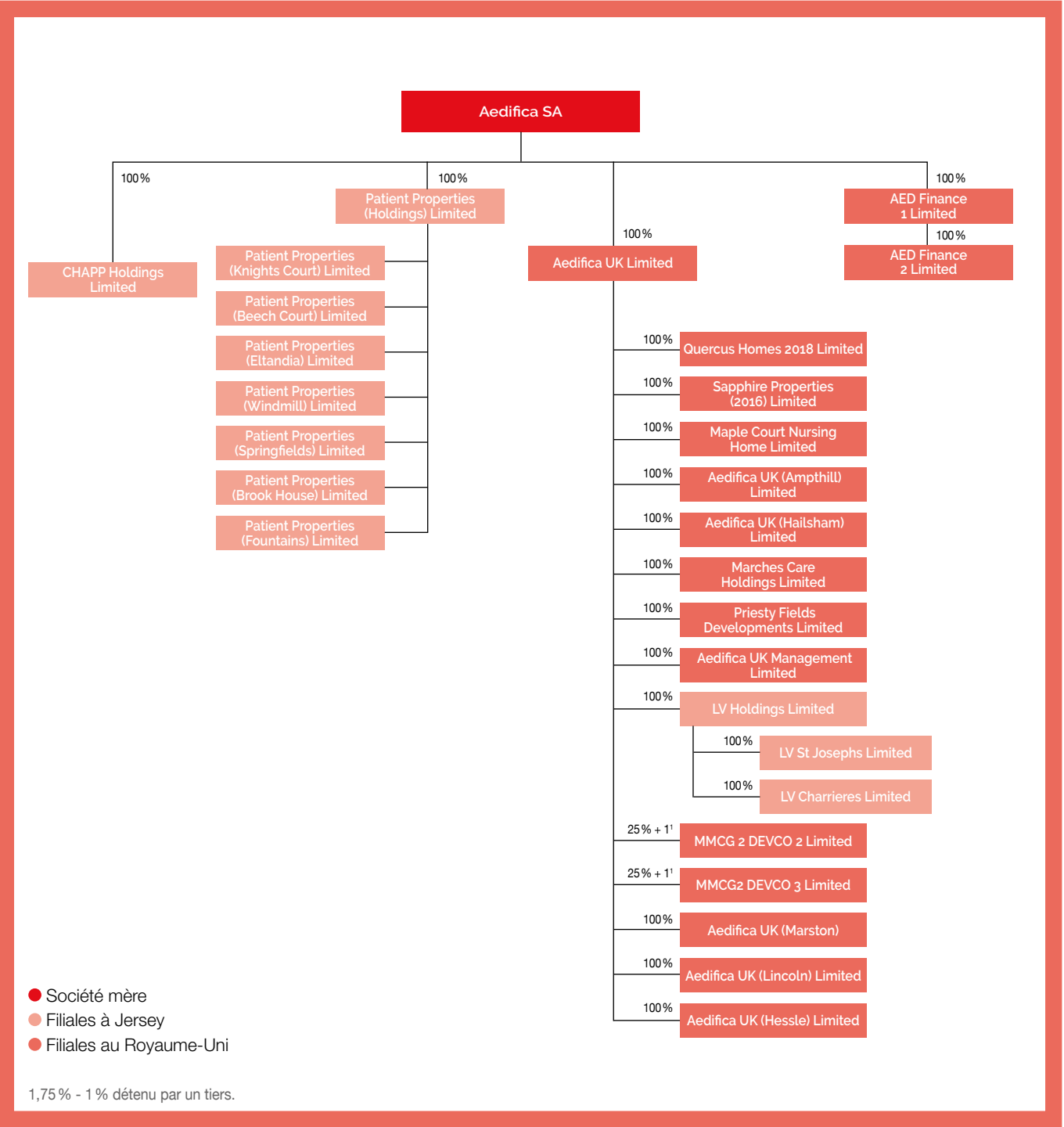


Oulu Valjastie - Oulu (FI)

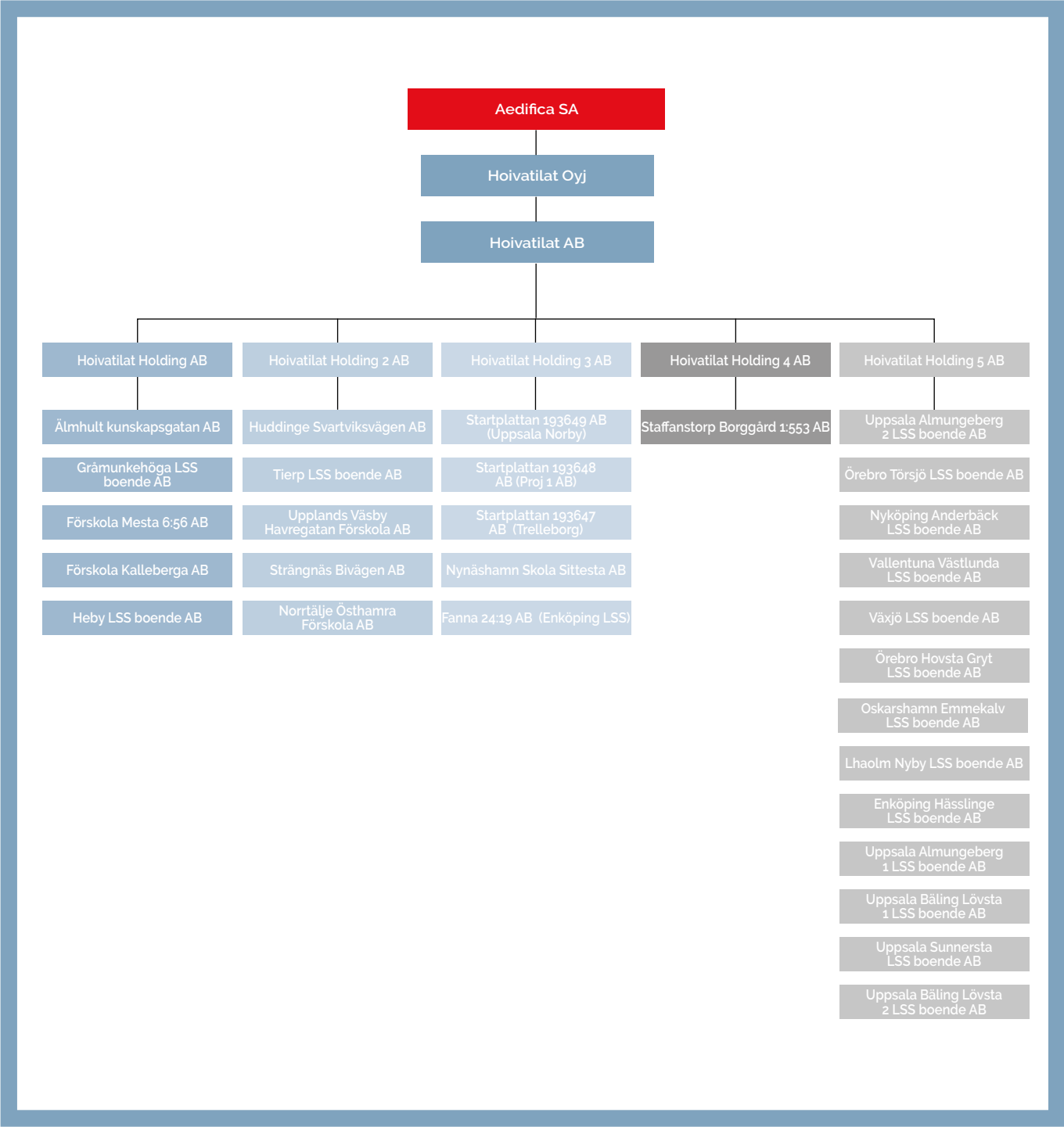
Aedifica SA - Structure du groupe au 31 décembre 2022



Aedifica UK au 31 décembre 2022



Aedifica - SPV Hoivatilat en Suède au 31 décembre 2022



Aedifica - SPV Hoivatilat en Finlande au 31 décembre 2022

Koy Kalajoen Hannilantie	Koy Turun Vähäheikkiläntie	Koy Espoon Hirvisuontie
Koy Kuopion Rantaraitti	Koy Raisio Tenavakatu	Koy Iisalmen Kangaslammin tie
Koy Nokian Vikkulankatu	Koy Limingan Kauppakaari	Koy Euran Kärjämäentie
Koy Kotkan Loitsutie	Koy Espoon Tikasmäentie	Koy Pieksämäen Ruustinnantie
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Koy Hämeenlinnan Vanha Aikartanontie	Koy Kokkolan Ankkurikuja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Koy Espoon Fallåkerinrinne	Koy Espoon Kurttilantie
Koy Varkauden Kaura-ahontie	Koy Porvoon Peippolankuja	Koy Kuopion Pirtinkaari
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Koy Jyväskylän Harjutie	Koy Valkeakosken Juusontie
Koy Varkauden Savontie	Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Koy Rovaniemen Rakkakiventie
Koy Jyväskylän Haperontie	Koy Tampere Sisunaukio	Koy Oulun Ukkoherantie B
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Koy Tampereen Teräskatu	Koy Nurmijärven Ratakujan
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Koy Helsingin Radiokatu	Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti
Koy Espoon Oppilaantie	Koy Limingan Saunarannantie	Koy Mikkelin Yläntie 8
Koy Raahen Palokunnanhoivi	Koy Helsingin Kärjätuvantie	Koy Rovaniemen Matkavaarantie
Koy Mikkelin Yläntie 10	Koy Helsingin Kutomokuja	Koy Sipoon Aaratie
Koy Porin Koekatu	Koy Pateniemenranta	Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu
Koy Kaarinan Nurmitynkäti	Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Koy Ylivieskan Mikontie 1
Koy Kouvolan Kaartokuja	Koy Vantaan Punakiventie	Koy Oulun Sarvisuontie
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Koy Laukaan Hytösenkuja	Koy Jyväskylän Palstatie
Koy Lahden Piisamäti	Koy Lohjan Ansatie	Koy Vihtin Hiidenrannantie
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Koy Kajaanin Erätie	Koy Porvoon Haarakäskytie
Koy Kajaanin Valonkatu	Koy Hollolan Sarkatie	Koy Äänekosken Likolahdenkatu
Koy Turun Lakkosepänkätu	Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Koy Lahden Makarantie
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Koy Keravan Mäntiköntie
Koy Keuruun Tehtäntie	Koy Uudenkaupungin Puusepänkätu	Koy Kangasalan Rekiäläntie
Koy Sipoon Aarepuistonkuja	Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Koy Riihimäen Jyrätie
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Koy Iisalmen Vemmelkuja	Koy Kouvolan Väinöläkuja
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Koy Siilinjärven Risulantie	Koy Turun Lemmontie
Koy Laukaan Saratie	Koy Pihtiputaan Nurmelaipolku	Koy Lohjan Porajokikuja
Koy Sotkamon Kirkkotie	Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Koy Jyväskylän Sulkulantie
Koy Raahen Vihasenkarinkatu	Koy Orimattilan Suppulanpolku	Koy Oulun Raamipolku
Koy Oulun Soittajanlenkki	Koy Nokian Näsiäkatu	Koy Mikkelin Kastanjakuja
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Koy Mäntyharjun Lääkärintie	Koy Kouvolan Rannikkotie
Koy Kajaanin Hoikankatu	Koy Kangasalan Hilmanhoivi	Koy Nokian Kivimehentie 4
Koy Mynämäen Opintie	Koy Iisalmen Satamakatu	Koy Jyväskylän Martinkaisentie
Koy Jyväskylän Väyrypöjätie	Koy Kempeleen Ihmemaantie	Koy Jyväskylän Haukankaari
Koy Lahden Jarrumiehentie	Koy Porin Kerhotie 1	Koy Kotkan Särnäjäntie 6
Koy Haminan Lepikönnäntie	Koy Ulvilan Kulmalantie	Koy Helsingin Lähdepolku
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Koy Kajaanin Utontie	Koy Helsingin Landbontie
Koy Paimion Mäkiläntie	Koy Heinolan Lähteentie	Koy Äänekosken Ääneniementie 22
Koy Lahden Jahtikatu	Koy Jyväskylän Väliharjutie	Koy Janakkalan Kekkonen
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Koy Oulun Ukkoherantie A
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Koy Raahen Kirkkokatu	Koy Nokian Luhtatie
Koy Kuopion Mäntistöntie	Koy Kouvolan Vinttikäivontie	Koy Lempäälän Tampereentie
Koy Ylivieskan Alpuumintie	Koy Oulun Villa Sulka	Koy Järvenpään Auentie
Koy Rovaniemen Santamäentie	Koy Oulun Isopurjentie 3	Koy Hämeenlinnan Ruunumyllyntie
Koy Lahden Kurenniityntie	Koy Kaskisten Bladintie	Koy Kuopion Portti A2
Koy Oulun Ruismetsä	Koy Teuvan Tuokkulantie 14	Koy Kouvolan Ruskeasuontie
Koy Oulunsalon Vihannestie	Koy Vaasan Tehokatu 10	Koy Oulun Siilotie
Koy Rovaniemen Muonakuja	Koy Vaasan Mäkiäivontie 22	Koy Vantaan Asolantie 14
Koy Nurmijärven Laidunalue	As Oy Seinäjoen Saga	Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21
Koy Oulun Välistie (Hintta)	Koy Salon Papinkuja	Koy Turun Malin Trällinkuja
Koy Kontiolahden Päiväperhosentie	Koy Hämeenlinna Kampuskaari	Koy Espoon Kuurinkallio
Koy Vantaan Mesikukantie	Koy Oulun Jahtivouintie	Koy Vantaan Koivukylän Puistotie
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Koy Espoon Rajamäntynahde	Koy Helsingin Työjohtajankadun Seppä 3
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Koy Oulun Juhlamarssi	Koy Tampereen Haiharansuu
Koy Vantaan Vuohirinne	Majakka Kiinteistö Oy	Koy Helsingin Ensi Kodin tie 4
Koy Kangasalan Mäntyperäjäntie	Koy Hakalahden Majakka	Koy Turun Paltankatu
Koy Vantaan Tuovintie	Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68	Koy Espoon Vuoripirtintie
Koy Espoon Meriitantie	Koy Kuopion Opistokuja 3	Koy Tuusulan Isokarhunkiertö
Koy Rovaniemen Ritarintie	Koy Keravan Lehmuskatu	Koy Helsingin Pakariväntie
Koy Ruskon Päälistöntäntie	As Oy Oulun Vaaranpiha	Koy Lohjan Sahapiha
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Koy Laukaan Peurungantie
Koy Turun Teollisuuskatu	Koy Kajaanin Menninkäisentie	Koy Oulun Upseerinkatu
Koy Mäntsälän Liedontie	Koy Porin Ojantie	Koy Oulun jahtivouintie (Riistakuja)
Koy Kuopion Sipulinkatu	Koy Vihtin Vanhan Sepän tie	Koy Oulun Siilotie K21 A
Koy Oulun Paulareitti	Koy Siilinjärven Nilsäntie	Koy Oulun Siilotie K21 B
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Koy Oulun Siilotie K21 C
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Koy Oulun Salonpään koulu	Koy Helsingin Krämertintie
Koy Turun Väkinäntie	Koy Mikkelin Sahalantie	Koy Tuusulan Temmontie
Koy Maskun Ruskontie	Koy Espoon Matinkartanontie	Koy Vantaan Haravakuja
Koy Vantaan Koetilankatu	Koy Helsingin Kansantie	Koy Oulun Tahtimarssi

Facteurs de risque

La stratégie d'Aedifica vise à créer de la valeur à long terme pour toutes ses parties prenantes en axant ses investissements sur l'immobilier de santé européen par le biais d'une stratégie « buy and hold ». Cette stratégie a pour but de créer un flux de revenus et un dividende robustes et croissants tout en maintenant un bilan solide et diversifié. Cependant, les activités d'Aedifica sont menées dans un environnement en constante évolution qui expose le Groupe à des risques et incertitudes internes et externes qui pourraient avoir un impact sur sa capacité à atteindre ses objectifs.

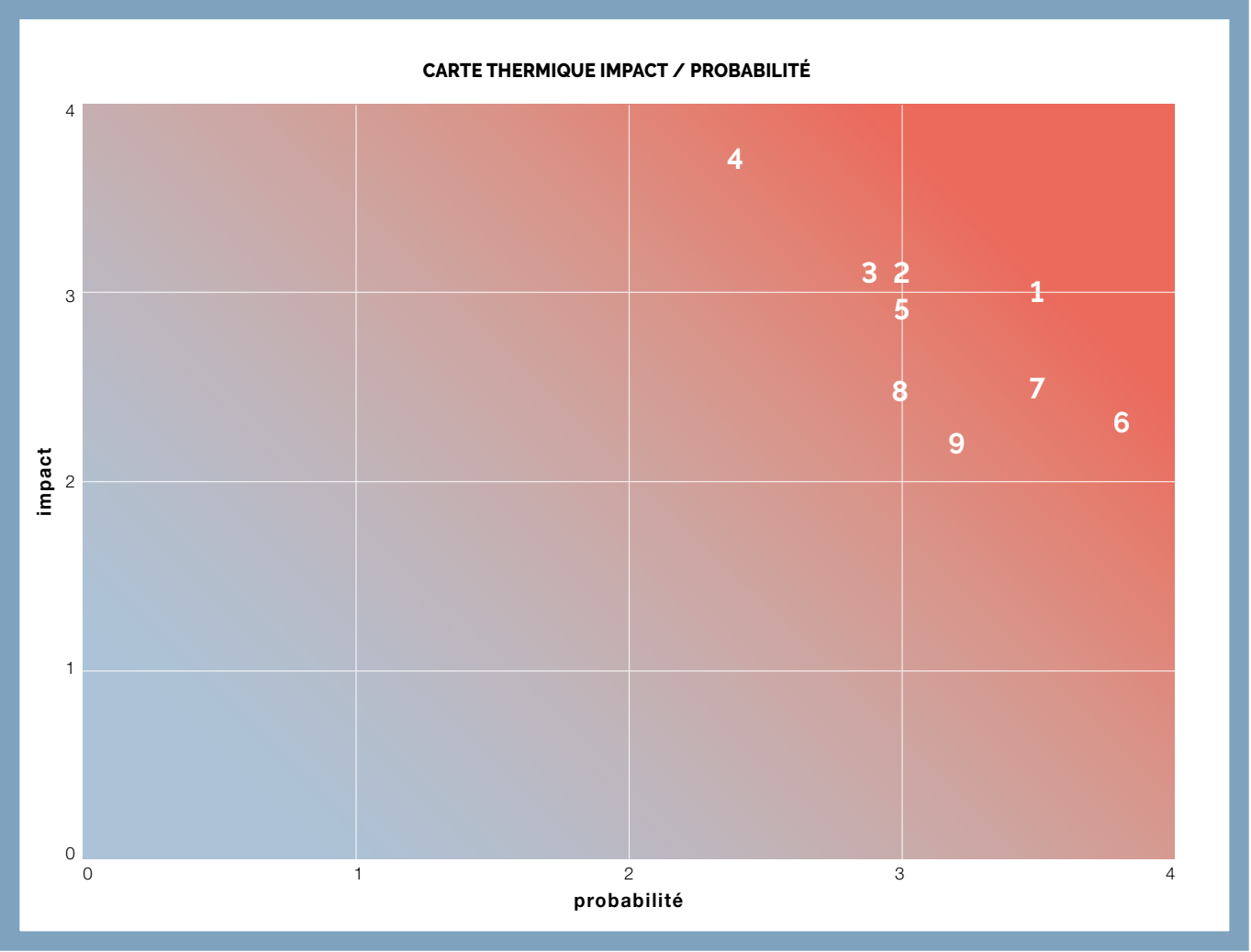
Aedifica s'engage à gérer au mieux ces risques et incertitudes en surveillant continuellement leurs indicateurs. De plus, Aedifica croit fermement que la gestion des risques ne doit pas uniquement être discutée au niveau du conseil d'administration, mais qu'elle devrait aussi être intégrée dans la culture d'entreprise afin de créer un environnement dans lequel tous les employés sont conscients des risques auxquels le Groupe fait face et de permettre de mieux les identifier, les surveiller et les limiter.

En 2022, un nouvel outil de gestion des risques permettant de surveiller l'évolution de ceux-ci a été introduit. Cet outil permet au Groupe de se tenir informé des derniers événements macroéconomiques et d'analyser leur impact sur la capacité du Groupe à créer un flux de revenus stable et croissant.

Risques les plus importants

Aedifica identifie ses principaux risques en tenant compte de leur impact sur les ICP du Groupe et leur probabilité de survenance (voir carte thermique impact/probabilité). Au cours de l'évaluation des risques 2022 (qui tient compte de tous les risques identifiés depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2022), 31 risques ont été identifiés et suivis. À la suite d'une évaluation interne, Aedifica a décidé de rapporter les risques les plus importants et pertinents parmi ces 31 risques (voir ci-dessous). L'évaluation a pris en considération la probabilité et l'impact de chaque risque, en tenant compte de toute mesure d'atténuation existante prise par Aedifica. Les autres risques n'étaient soit pas spécifiques au Groupe soit l'évaluation du risque a conclu qu'ils n'étaient pas à considérer comme ayant un impact majeur sur la stratégie du Groupe.

Classement	Catégorie du risque	Nom du risque
1	Financier	Risque de financement
2	Portefeuille immobilier	Loyers et locataires
3	Marché	Juste valeur de l'immobilier
4	Durabilité	Changement climatique
5	Marché	Inflation
6	Financier	Structure de la dette
7	Financier	Risque de change
8	Stratégique	Risque de réputation
9	Juridique	Changements de réglementation



Il est reconnu que d'autres facteurs de risque peuvent exister, qui sont actuellement inconnus, qui ne peuvent être prévus et/ou qui sont, compte tenu des informations dont dispose Aedifica à la date de publication du présent rapport annuel, considérés comme

éloignés ou non significatifs pour le Groupe, ses opérations et/ou sa situation financière. L'aperçu suivant n'est donc pas exhaustif et a été préparé sur la base des informations disponibles à la date de publication du présent rapport annuel.

1. Risque de financement

Catégorie du risque : **Financier**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
En tant que SIR, Aedifica est très dépendante de sa capacité à, et des conditions auxquelles elle peut, obtenir des fonds, que ce soit par le biais d'emprunts ou de capitaux propres, afin de financer ses activités et investissements. Plusieurs scénarios négatifs, tels que : • en général : - des perturbations sur les marchés internationaux de la dette financière et des capitaux propres ; - une réduction des capacités et/ou de la volonté des banques d'accorder des prêts ; - une détérioration de la solvabilité du Groupe ; • et plus spécifiquement : - une augmentation des taux d'intérêt ; - une perception négative de la part des investisseurs envers les entreprises immobilières en général et/ou le segment immobilier dans lequel le Groupe investit en particulier ; pourraient se présenter et compliquer voire rendre impossible l'obtention ou le renouvellement (à des conditions favorables) de financement par emprunt et/ou par actions. Une augmentation importante du coût du capital du Groupe aura un impact sur la rentabilité de celui-ci dans son ensemble et sur les nouveaux investissements, tandis que l'indisponibilité de financements pourrait à terme engendrer des problèmes de liquidité.	• L'indisponibilité de ressources financières (par le biais de flux de trésorerie ou de contrats de crédit disponibles) pour payer les intérêts et les coûts opérationnels, les dividendes et rembourser le capital restant dû sur les prêts à la date d'échéance correspondante. • Un financement à coût supérieur engendrerait une baisse de la rentabilité. Une augmentation de 100 points de base des taux Euribor implique un effet négatif sur l'EPRA Earnings* de 4,1 millions €, correspondant à 0,10 € par action (en tenant compte des dérivés en place au 31 décembre 2022). Au 31 décembre 2022 : - environ 423 millions € de dette à long terme arrive à échéance dans un an, 265 millions € en 2024 et 170 millions € en 2025 ; - 66 % de la dette financière du Groupe se compose d'emprunts à taux variable et 34% d'emprunts à taux fixe. La partie non couverte de la dette totale s'élève à 22%. • Une difficulté accrue, voire une incapacité, à financer les nouvelles acquisitions ou les projets de développement identifiés : - la hausse des taux d'intérêt pourrait affecter négativement la croissance future du Groupe et la rentabilité des nouvelles acquisitions et/ou des développements si le coût du nouveau financement est trop élevé par rapport au rendement fourni par les futurs actifs ; - en raison du sentiment négatif des investisseurs à l'échelle du marché, le cours de l'action d'Aedifica (75,80 €) est passé sous la valeur de l'actif net par action (82,37 €) à la fin de l'exercice, compliquant ainsi (i) l'acquisition de propriétés par apports en nature, (ii) la levée de capitaux propres, tout comme (iii) le maintien du résultat net par action (et donc du dividende par action) à un niveau stable.	• Aedifica réalise un suivi trimestriel du coût moyen de la dette. Au 31 décembre 2022, le coût moyen de la dette*, y compris les commissions d'engagement, s'élève à 1,4 % de la dette totale du Groupe. • Aedifica surveille les échéances de couverture afin de s'assurer qu'au moins 60 % de la dette à taux variable est couverte contre les fluctuations des taux d'intérêt. • Aedifica a sécurisé suffisamment de lignes de crédit pour financer les coûts opérationnels et les investissements prévus. Au 31 décembre 2022, le montant total des lignes de crédit à long terme inutilisées et confirmées s'élève à environ 930 millions €. Voir page 85. • Aedifica développe un réseau toujours plus étendu de fournisseurs de ressources financières actuels et potentiels. • Aedifica a établi une equity story qui mène à une perception positive de l'accès du Groupe aux marchés des capitaux. • Aedifica a adopté une stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances des dettes. Voir page 84. • Aedifica surveille ses soldes de trésorerie quotidiennement.	• Évolution des taux d'intérêt. • Taux de couverture. • Liquidité des lignes de crédit prévues. • Cours de l'action vs résultat net par action. • Coût moyen de la dette. • Taux d'endettement. • Notation de crédit par des agences externes.

2. Loyers et locataires

Catégorie du risque : Portefeuille immobilier			
Stratégie de gestion du risque : Accepter/Éviter/Transférer/Limiter			
Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
Le chiffre d'affaires total du Groupe est composé des revenus locatifs des bâtiments loués à des opérateurs de soins professionnels. Un climat économique morose ou d'autres facteurs peuvent avoir un impact matériel sur la capacité de paiement du loyer des locataires d'Aedifica. Par exemple, la crise énergétique et l'augmentation du coût de la main-d'œuvre ont provoqué une baisse de la rentabilité des opérateurs, ont mis sous pression les marges des opérateurs et, par conséquent, peuvent avoir affaibli leur capacité à payer leur loyer. Dans certains cas, à la demande du locataire, le Groupe peut décider de baisser (temporairement) le loyer de certains actifs afin de rééquilibrer le niveau des loyers des locataires en fonction du potentiel de leurs revenus futurs. De plus, lorsque les locataires partent à la date prévue ou à l'expiration du bail, les nouveaux baux peuvent avoir un rendement des loyers inférieur aux loyers actuels. Dans le pire des cas, un locataire peut être en défaut de paiement et les revenus locatifs peuvent être complètement perdus, une situation qui serait aggravée s'il n'était pas possible de trouver un nouveau locataire immédiatement et/ou si le nouveau locataire demandait une baisse du loyer. Ce risque aurait un impact négatif sur les résultats opérationnels et nets du Groupe, et par conséquent sur le résultat net par action et sur la capacité de la Société à verser des dividendes.	• Au 31 décembre 2022 : - les créances commerciales en cours s'élèvent à 25,6 millions € ; - les provisions pour réduction de valeur sur les créances commerciales s'élèvent à 2 millions €. • Une baisse des revenus locatifs, le cas échéant à la suite de renégociations, aurait une incidence négative sur le résultat net par action. Au 31 décembre 2022, une baisse des revenus locatifs de -1 % entraînerait une baisse du résultat net par action de 0,07 €. • Le Groupe n'est pas assuré contre les défauts de paiement des locataires.	• Aedifica procède à une analyse approfondie du plan d'affaires des opérateurs avant d'investir dans un nouveau projet. • Aedifica surveille les performances financières des locataires. • Aedifica a mis en œuvre des procédures de facturation et de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement. • Aedifica a obtenu des garanties locatives (sous la forme de garanties bancaires, de dépôts de loyer (type d'assurance-crédit), des garanties parentales ou d'autres formes de sûreté) auprès des opérateurs, conformément aux pratiques du marché adoptées dans chacune des différentes juridictions où le Groupe est actif.	• Diversification/concentration au niveau des locataires (Korian – le locataire avec la plus grande part dans les revenus locatifs d'Aedifica – représente 11 % des revenus locatifs du Groupe). • Diversification des types d'actifs dans le segment de l'immobilier de santé. • Solvabilité du locataire. • Évolution des ICP du locataire (EBIT-DARM, couverture du loyer, taux d'occupation, etc.). • Écart des revenus locatifs par rapport au budget.

3. Juste valeur de l'immobilier

Catégorie du risque : Marché			
Stratégie de gestion du risque : Accepter/Éviter/Transférer/Limiter			
Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
La juste valeur d'immeubles de placement (comptabilisée selon la norme IAS 40, évaluée par des experts évaluateurs indépendants sur une base trimestrielle) varie dans le temps et dépend de plusieurs facteurs sur lesquels le Groupe n'a pas toujours un contrôle total (tels que la baisse de la demande, la qualité technique des bâtiments incluant les exigences de durabilité, la baisse du taux d'occupation, la diminution des revenus locatifs (voir également le facteur de risque 2. « Loyers et locataires »), l'augmentation des droits de mutation, l'augmentation des taux d'intérêt (voir également le facteur de risque 1. « Risque de financement »), etc.). Une perte de valeur potentielle sur les immeubles de placement en exploitation du portefeuille peut avoir un impact négatif sur le résultat net et la situation financière du Groupe.	• Au 31 décembre 2022, une variation de 1 % dans la juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait un impact d'environ 57 millions € sur le résultat net du Groupe, d'environ 1,4 € sur la valeur de l'actif net par action et d'environ 0,4 % sur le taux d'endettement consolidé. Au cours de l'exercice 2022, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 2,2 % à périmètre constant.	• La juste valeur des immeubles de placement est évaluée par des experts évaluateurs indépendants sur une base trimestrielle. • Les experts évaluateurs indépendants font l'objet d'une rotation conformément à l'article 24, §2 de la loi SIR. • Les baux triple et double net d'Aedifica impliquent que les locataires sont responsables de la gestion, de l'entretien et de la réparation des bâtiments au quotidien. Néanmoins, dans la mesure du possible, Aedifica contrôle chaque année l'état des bâtiments. Ces contrôles sont basés sur la norme néerlandaise NEN 2767, qui autorise Aedifica à mesurer la qualité physique et technique de ses bâtiments de manière objective et uniforme. • Dans le cadre de la trajectoire zéro émission nette, le Groupe élabore une stratégie d'investissement à long terme afin d'améliorer la qualité de ses actifs et d'atteindre zéro émission GES nette d'ici 2050.	• Évolution du rendement. • Évolution des taux d'intérêt. • Montant des investissements consacrés aux actifs existants. • Âge du bâtiment. • Performance énergétique du bâtiment.

4. Changement climatique

Catégorie du risque : **Durabilité**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
Le changement climatique implique de nombreux défis affectant l'intégrité et la manière de construire les maisons de repos. Ces changements se reflètent par une hausse des températures qui nécessite des mesures de ventilation et de suivi. De plus, l'augmentation de la fréquence de phénomènes naturels et de conditions météorologiques extrêmes exigera d'utiliser différentes techniques de construction. Ces derniers, associés à des réglementations de plus en plus strictes, à l'imposition (future) de taxes liées aux émissions de CO2 pour les bâtiments qui ne respectent pas certains seuils, ainsi qu'à la transition générale d'une économie basée sur les combustibles fossiles vers une économie plus sobre en carbone, peuvent mener à une réévaluation complète de la conception des bâtiments, ce qui entraînerait des investissements directs et indirects ainsi que des coûts opérationnels plus importants, qui, à leur tour, affecteront négativement la rentabilité des actifs nouveaux et existants et par conséquent celle du Groupe.	• Impact négatif sur les revenus locatifs (voir également le facteur de risque 2. «Loyers et locataires»). • Impact négatif sur la juste valeur des actifs (voir également le facteur de risque 3. «Juste valeur de l'immobilier»). • Impact négatif sur les taux d'occupation (voir également le facteur de risque 2. «Loyers et locataires»). • Impossibilité de louer ou de céder des actifs non durables.	• Dans le cadre de sa trajectoire zéro émission nette, Aedifica a établi un plan d'action pour parvenir à zéro émission GES nette d'ici 2050 (voir page 52). • Aedifica réalise des audits environnementaux pour les nouveaux actifs/projets de développement. • Aedifica surveille la performance énergétique de son portefeuille. La répartition de la performance énergétique des biens immobiliers du Groupe au 31 décembre 2022 sera communiquée dans le Environmental Data Report de juin 2023. • Les baux triple et double net d'Aedifica impliquent que les locataires soient responsables de la gestion, de l'entretien et de la réparation des bâtiments au quotidien. Néanmoins, dans la mesure du possible, Aedifica contrôle chaque année l'état de ses bâtiments. Ces contrôles sont basés sur la norme néerlandaise NEN 2767, qui autorise Aedifica à mesurer la qualité physique et technique de ses bâtiments de manière objective et uniforme. • Aedifica a mis en place un cadre d'évaluation des bâtiments (voir page 53). Cette évaluation comprend 42 facteurs de risque et est réalisée à différentes étapes du cycle de vie du bâtiment. Cela permet à Aedifica d'avoir un aperçu des risques physiques potentiels dus au changement climatique, qui peut être utilisé pour prendre des mesures afin de protéger les biens immobiliers. • Le Groupe, en collaboration avec un partenaire externe, mène une analyse des risques afin de mieux comprendre les risques physiques et de transit relatifs à son portefeuille. Les résultats seront intégrés dans le cadre d'évaluation des bâtiments. • Investir dans un portefeuille immobilier réparti à travers l'Europe est un moyen efficace de limiter les risques potentiels associés à des conditions météorologiques extrêmes. La diversification géographique permet de répartir les investissements à travers des régions aux climats différents, réduisant ainsi l'impact des conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations et les sécheresses.	• Notes ESG d'Aedifica. • Intensité de la consommation d'énergie nette des bâtiments. • Âge des bâtiments. • Budget d'investissement au niveau des biens. • Pourcentage de financement durable (voir également facteur de risque 6. «Structure de la dette»). • Diversification géographique.

5. Inflation

Catégorie du risque : **Marché**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
L'inflation a considérablement augmenté en 2022 (en comparaison avec 2021) sur tous les marchés où le Groupe est actif.	• Le marché est très sensible à la capacité d'Aedifica à répercuter les augmentations inflationnistes sur ses revenus locatifs. L'incapacité à traduire le taux d'inflation en une augmentation des loyers affecterait le potentiel de croissance future des revenus locatifs. L'évolution à périmètre constant des revenus locatifs s'élève à 4,2 % au 31 décembre 2022. • Une inflation élevée et des taux d'intérêt (plus) élevés pourraient entraîner une augmentation des coûts de la dette qui ne sont pas entièrement compensés par des augmentations de loyer si (i) les clauses d'indexation ne suivent pas le même rythme que l'inflation réelle et/ou (ii) les locataires ne sont pas en mesure de payer la majoration (voir également les facteurs de risque 1. «Risque de financement» et 2. «Loyers et locataires»)	• Tous les baux d'Aedifica sont soumis à une certaine forme d'indexation. • Aedifica entretient des contacts étroits avec ses locataires en vue d'évaluer l'impact de l'indexation sur leur rentabilité.	• Évolution des indices des prix à la consommation/indices de santé. • Rapport sur l'évolution des revenus locatifs à périmètre constant. • Évaluation des ICP des locataires. • Suivi des changements de politique de sécurité sociale au niveau national et régional.

6. Structure de la dette

Catégorie du risque : **Financier**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
-------------------------	---	--	--

En tant que SIR belge, Aedifica est soumise à des engagements financiers réglementaires stricts découlant de la réglementation SIR, ainsi qu'à des clauses financières contractuelles incluses dans ses contrats de financement. Le non-respect de ces derniers peut avoir de lourdes conséquences, notamment :

- des sanctions, par exemple perte du statut de SIR et/ou une surveillance renforcée par le(s) régulateur(s) compétent(s), si des paramètres financiers réglementaires (par exemple le seuil de 65 % de taux d'endettement) étaient dépassés
- une résiliation ou renégociation des contrats de crédit ou un remboursement anticipé obligatoire des prêts en cours, ainsi qu'une baisse de la confiance des investisseurs et/ou des institutions financières envers le Groupe, en cas de non-respect (imminent) des conventions contractuelles (par exemple seuil de 60 % de taux d'endettement, clause de nantissement négatif, clause relative au ratio de couverture des intérêts)
- le retrait ou l'abaissement de la note d'investissement BBB donné par S&P Global (par exemple non-viabilité à long terme du seuil de 50 % de taux d'endettement)

De plus, certains ou l'ensemble de ces manquements pourraient permettre aux créanciers (i) d'exiger le remboursement anticipé de telles dettes ainsi que d'autres dettes qui sont soumises à de clauses de « cross default » ou de « cross acceleration », (ii) de déclarer tous les emprunts en cours exigibles et/ou (iii) d'annuler les engagements non pris.

Finalement, cela entraînerait une réduction des liquidités (voir également le facteur de risque 1. « Risque de financement ») ou pourrait nécessiter la cession d'actifs pour rembourser les prêts en cours.

Le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 43,6 % (31 décembre 2021 : 42,6 %). Le tableau ci-dessous reprend la capacité d'endettement consolidé supplémentaire du Groupe dans l'hypothèse d'un taux d'endettement de 65 % (taux d'endettement maximal autorisé pour les SIR belges), de 60 % (taux d'endettement maximal compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica) et de 50 % (taux d'endettement maximal sur la base de la politique financière d'Aedifica). La capacité d'endettement consolidé supplémentaire est exprimée à actif constant (c'est-à-dire en excluant la croissance du portefeuille immobilier), à actif variable (c'est-à-dire en tenant compte de la croissance du portefeuille immobilier) et selon la diminution de la juste valeur des immeubles de placement que la structure actuelle du bilan peut absorber.

- Aedifica surveille et publie son taux d'endettement sur une base trimestrielle et son évolution est projetée durant le processus d'approbation de chaque décision d'investissement importante.
- Aedifica surveille l'évolution de la juste valeur de ses actifs sur une base trimestrielle.
- Aedifica surveille ses engagements financiers.
- Aedifica diversifie ses sources de financement (voir Note annexe 32 – Dettes financières courantes et non courantes dans les états financiers consolidés).

- Taux d'endettement.
- Évolution de la juste valeur des actifs.
- Évolution de la dette financière en cours.

Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement		
	50 %	60 %	65 %
À actif constant (en millions €)	380	976	1.274
À actif variable (en millions €)	759	2.440	3.640
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-13,5 %	-28,9 %	-34,8 %

7. Risque de change

Catégorie du risque : **Financier**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
-------------------------	---	--	--

Au 31 décembre 2022, le Groupe réalise une partie de ses revenus et supporte une partie de ses coûts au Royaume-Uni (environ 21,0 %) et en Suède (environ 1,4 %). Il est donc exposé au risque de taux de change (£/ € et SEK/ € respectivement). Les fluctuations futures du taux de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net du Groupe, tous exprimés en euros.

- Au 31 décembre 2022, une variation de 10 % du taux de change £/ € a un impact d'environ 99,4 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 5,7 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 2,8 millions € sur le résultat net du Groupe.
- Au 31 décembre 2022, une variation de 10 % du taux de change SEK/ € a un impact d'environ 7,9 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe en Suède, d'environ 0,4 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,2 million € sur le résultat net du Groupe.

- Une couverture naturelle (bilan) relative au risque de change £/ € a été mise en place car Aedifica a contracté des financements en £ pour un montant de 340 millions £.

- Fluctuation du taux de change €/£.
- Fluctuation du taux de change €/SEK.
- Fluctuation réelle du taux de change par rapport au budget.

8. Risque de réputation

Catégorie du risque : **Stratégique**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
La réputation et la visibilité jouent un rôle clé pour un groupe coté du BEL 20 en pleine croissance.En outre, la portée du risque réputationnel se voit amplifiée par la croissance et l'internationalisation du Groupe. Aedifica doit non seulement veiller à sa réputation et à sa visibilité dans les différents pays dans lesquels il est actif, mais son reporting est également minutieusement analysé par un nombre croissant d'investisseurs et d'analystes. Le traitement des résidents par les locataires, ou la perception des prestataires de soins en général, peut également affecter la réputation du Groupe.	- Pour les investisseurs du Groupe, il est important que : - Aedifica ait de solides scores RSE pour justifier un investissement dans le Groupe ou l'octroi d'un financement (voir également le facteur de risque 6. « Structure de la dette »); - Aedifica soit suffisamment transparente en matière d'ESG (voir également le facteur de risque 4. « Changement climatique »). - Le scandale associé à Orpea peut être lié à la baisse du cours de l'action d'Aedifica d'environ 16 % autour de cette période (du 24 janvier 2022 au 7 février 2022), même si seulement 5 % du loyer contractuel du Groupe à ce moment-là provenait des actifs loués par Orpea (BE : 2,5 % ; DE : 1,1 % ; NL : 1,1 %).	- Le Groupe communique en toute transparence ses performances financières et en matière de durabilité conformément aux normes du secteur (par exemple EPRA et GRI). - La qualité élevée du traitement et le confort des résidents étant de la plus haute importance pour le Groupe, (i) tous les rapports publics des autorités sanitaires locales sont contrôlés, (ii) s'ils ne sont pas disponibles publiquement, le Groupe demande de recevoir ces rapports de la part de ses opérateurs, et (iii) le Groupe demande à ses opérateurs de se conformer à un certain niveau de normes de qualité des soins (voir page 59).	- Suivi des évaluations de la qualité des soins disponibles publiquement. - Score GRESB. - Score EPRA (s)BPR. - Score de risque de durabilité.

9. Changements de réglementation

Catégorie du risque : **Juridique**

Stratégie de gestion du risque : **Accepter/Éviter/Transférer/Limiter**

Description du risque :	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
De nouvelles réglementations ou des modifications des réglementations existantes (au niveau européen, national ou local) peuvent impacter les activités du Groupe, sa taxation et (le financement) des activités des opérateurs.	- Souvent, une part importante des revenus des opérateurs de soins est issue de subventions (directes ou indirectes) octroyées par les systèmes locaux de sécurité sociale. Une réforme de ces systèmes de financement dans l'une des régions dans lesquelles le Groupe est actif (par exemple en raison de la pression exercée par la pandémie de COVID-19 sur les systèmes de sécurité sociale, l'inflation croissante, etc.) pourrait potentiellement impacter la solvabilité des opérateurs de soins, créant ainsi le risque qu'ils ne pourraient pas respecter leurs obligations contractuelles envers le Groupe (voir le facteur de risque 2. « Loyers et locataires »). - Un taux de précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu du taux normal de 30 %) s'applique aux dividendes distribués par les SIR qui investissent au moins 80 % de leur portefeuille directement ou indirectement dans l'« immobilier de santé » (article 269, §1^{er}, 3° du Code belge des impôts sur les revenus '92) situé dans un état membre de l'Espace économique européen. Si le portefeuille immobilier d'Aedifica reste inchangé au 31 décembre 2022, les actionnaires d'Aedifica perdront le taux réduit de précompte mobilier de 15 % sur les dividendes reçus d'Aedifica à partir du 1^{er} janvier 2026 (c'est-à-dire la date à laquelle le régime de transition mis en place après le Brexit qui prévoit d'inclure le portefeuille britannique d'Aedifica dans le seuil de 80 % prend fin), et seront dès lors soumis au taux de précompte mobilier ordinaire de 30 %. Le précompte mobilier de 30 % peut avoir une incidence sur la capacité d'Aedifica à générer de nouveaux capitaux car le dividende net perçu par les investisseurs serait moins élevé que dans le cadre du précompte mobilier de 15 %.	- En surveillant au maximum les cadres réglementaires propres à chaque pays et région. - En diversifiant les actifs du Groupe, qui sont répartis dans différents pays et régions (voir page 38). - En limitant la concentration des opérateurs dans le portefeuille du Groupe (voir page 40).	- Diversification géographique. - Diversification par locataire.



États financiers

Seniorenhaus Lessingstrasse
- Würzen (DE)

Caring for quality
of life

Aedifica
en bref

Stratégie et
création de valeur

Business
review

Déclaration de
gouvernance d'entreprise

Facteurs
de risque

États
financiers

Informations
complémentaires

140 1. États financiers consolidés

- 142 1.1 Compte de résultats consolidé
- 143 1.2 État du résultat global consolidé
- 143 1.3 Bilan consolidé
- 145 1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé
- 146 1.5 État consolidé de variation des capitaux propres
- 148 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

- 148 Note annexe 1 Informations générales
- 148 Note annexe 2 Méthodes comptables
- 154 Note annexe 3 Secteurs opérationnels
- 157 Note annexe 4 Résultat locatif net
- 158 Note annexe 5 Résultat immobilier
- 158 Note annexe 6 Résultat d'exploitation des immeubles
- 159 Note annexe 7 Frais généraux de la Société
- 160 Note annexe 8 Autres revenus et charges d'exploitation
- 160 Note annexe 9 Résultat sur vente d'immeubles de placement
- 160 Note annexe 10 Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- 161 Note annexe 11 Variation de la juste valeur des immeubles de placement
- 161 Note annexe 12 Autre résultat sur portefeuille
- 161 Note annexe 13 Revenus financiers
- 162 Note annexe 14 Charges d'intérêts nettes
- 162 Note annexe 15 Autres charges financières
- 162 Note annexe 16 Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
- 163 Note annexe 17 Participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- 165 Note annexe 18 Impôts
- 166 Note annexe 19 Résultat par action
- 166 Note annexe 20 Goodwill
- 168 Note annexe 21 Immobilisations incorporelles
- 168 Note annexe 22 Immeubles de placement
- 172 Note annexe 23 Autres immobilisations corporelles
- 173 Note annexe 24 Actifs financiers non courants et autres passifs financier
- 173 Note annexe 25 Impôts différés
- 174 Note annexe 26 Créances commerciales
- 174 Note annexe 27 Créances fiscales et autres actifs courants
- 174 Note annexe 28 Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 175 Note annexe 29 Comptes de régularisation

- 175 Note annexe 30 Capitaux propres
- 176 Note annexe 31 Provisions
- 177 Note annexe 32 Dettes financières courantes et non courantes
- 178 Note annexe 33 Instruments de couverture
- 182 Note annexe 34 Dettes commerciales et autres dettes courantes
- 182 Note annexe 35 Comptes de régularisation
- 182 Note annexe 36 Gestion des risques financiers
- 185 Note annexe 37 Éléments éventuels et engagements
- 187 Note annexe 38 Acquisitions et cessions d'immeubles de placement
- 188 Note annexe 39 Événements postérieurs à la date de clôture
- 188 Note annexe 40 Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises
- 194 Note annexe 41 Respect de contraintes du statut de SIR
- 194 Note annexe 42 Juste valeur
- 195 Note annexe 43 Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle
- 195 Note annexe 44 Indicateurs alternatifs de performance (APM)

198 2. Comptes annuels statutaires abrégés

- 198 Compte de résultats statutaire abrégé
- 199 État du résultat global statutaire abrégé
- 199 Bilan statutaire abrégé
- 201 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé
- 203 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé
- 204 Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014
- 205 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

1. États financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2022	31/12/2021
I. Revenus locatifs	4	273.132	232.118
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	4	-1.589	-686
Résultat locatif net		271.543	231.432
IV. Récupération de charges immobilières	5	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	3.934	4.244
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	5	-3.979	-4.128
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	355	-1.013
Résultat immobilier		271.853	230.535
IX. Frais techniques	6	-3.373	-1.432
X. Frais commerciaux	6	-29	-61
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	6	-53	-2
XII. Frais de gestion immobilière	6	-4.655	-5.433
XIII. Autres charges immobilières	6	-1.110	-667
Charges immobilières		-9.220	-7.595
Résultat d'exploitation des immeubles		262.633	222.940
XIV. Frais généraux de la société	7	-33.556	-30.930
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	8	597	1.317
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		229.674	193.327
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	9	787	534
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	10	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	84.877	160.211
XIX. Autre résultat sur portefeuille	12	-18.103	-3.540
Résultat d'exploitation		297.235	350.532
XX. Revenus financiers	13	1.606	843
XXI. Charges d'intérêts nettes	14	-30.651	-27.548
XXII. Autres charges financières	15	-7.194	-5.457
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	123.242	14.813
Résultat financier		87.003	-17.349
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	17	2.168	6.371
Résultat avant impôt		386.406	339.554
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	18	-54.345	-56.473
XXVI. Exit tax	18	-330	-256
Impôt		-54.675	-56.729
Résultat net		331.731	282.825
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		-47	1.001
Part du groupe		331.778	281.824
Résultat de base par action (€)	19	8,71	8,10
Résultat dilué par action (€)	19	8,71	8,10

1.2 État du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Résultat net	331.731	282.825
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	17.972	4.273
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger ²	-38.498	39.626
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt ³	5.369	3.305
Résultat global	316.574	330.029
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-47	1.001
Part du groupe	316.621	329.028

1.

Correspond à la « Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (coupons non échus) » telle que détaillée dans la note annexe 33.
2.

Correspond au mouvement de l'année de la réserve « g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger ».
3.

Comprend principalement le transfert au compte de résultat des coupons échus sur les instruments de couverture et l'amortissement des produits dérivés déqualifiés (voir note annexe 33).

1.3 Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	31/12/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	20	143.669	161.726
B. Immobilisations incorporelles	21	1.857	1.934
C. Immeubles de placement	22	5.619.701	4.861.062
D. Autres immobilisations corporelles	23	2.573	2.369
E. Actifs financiers non courants	24 & 33	132.322	7.479
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	25	4.662	3.116
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	17	40.824	40.522
Total actifs non courants		5.945.608	5.078.208
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	22	84.033	35.360
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	26	23.577	20.434
E. Créances fiscales et autres actifs courants	27	10.273	7.368
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28	13.891	15.335
G. Comptes de régularisation	29	8.158	5.162
Total actifs courants		139.932	83.659
TOTAL DE L'ACTIF		6.085.540	5.161.867

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES	30		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital		1.006.881	917.101
B. Primes d'émission		1.516.108	1.301.002
C. Réserves		428.018	281.244
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		389.859	224.214
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		8.945	-12.784
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-11.193	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		-451	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		-13.629	24.869
h. Réserve pour actions propres		-31	0
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-99	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-71.715	-24.696
m. Autres réserves		250	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		117.023	87.532
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		9.059	5.894
D. Résultat net de l'exercice		331.778	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		3.282.785	2.781.171
II. Intérêts minoritaires		6.564	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3.289.349	2.785.397
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	31	0	0
B. Dettes financières non courantes	32	2.017.256	1.756.679
a. Etablissements de crédit		1.240.399	959.522
c. Autres		776.857	797.157
C. Autres passifs financiers non courants	24	82.232	96.154
a. Instruments de couvertures autorisés	33	3.858	33.326
b. Autres		78.374	62.828
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		375	500
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	25	164.117	121.283
Total des passifs non courants		2.263.980	1.974.616
II. Passifs courants			
A. Provisions	31	0	0
B. Dettes financières courantes	32	435.164	324.398
a. Etablissements de crédit		172.164	48.398
c. Autres		263.000	276.000
C. Autres passifs financiers courants	24	3.487	2.616
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	34	66.853	50.109
a. Exit tax		5.990	298
b. Autres		60.863	49.811
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	35	26.707	24.731
Total des passifs courants		532.211	401.854
TOTAL DU PASSIF		2.796.191	2.376.470
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.085.540	5.161.867

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2022	31/12/2021
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		331.778	281.824
Ajustements pour éléments non monétaires		-154.231	-130.494
Impôts ¹		45.107	41.169
Amortissements et réductions de valeur ²		3.486	2.344
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)		-84.877	-160.211
Variation de la juste valeur des dérivés		-123.243	-14.813
Pertes de valeur sur goodwill		18.103	3.540
Autre ajustement pour éléments non monétaires ⁹		-12.807	-2.523
Plus-values nettes réalisées		-787	-533
Résultat financier		36.239	32.162
Variation du besoin en fonds de roulement		-6.291	22.204
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)		11.889	-6.891
Flux de trésorerie opérationnels nets		218.597	198.272
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions de sociétés immobilières ^{3,4}		-151.855	-136.458
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement ⁵		-249.153	-442.004
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles ⁶		-863	-723
Coûts de projets de développement ⁷		-308.947	-295.235
Cessions d'immeubles de placement		35.716	53.668
Variation nette des créances non courantes		-8.304	-175
Flux de trésorerie d'investissement nets		-683.406	-820.927
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais ⁸		251.422	281.156
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende		-119.077	-47.748
Variation nette des lignes de crédit bancaires		370.793	417.860
Variation nette des autres passifs financiers non courants		-179	782
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)		-39.594	-37.606
Flux de trésorerie de financement nets		463.365	614.444
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		-1.444	-8.211
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		15.335	23.546
Flux de trésorerie totaux de la période		-1.444	-8.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	28	13.891	15.335

- Les lignes « Impôts » et « Impôts payés » ont été fusionnées pour ne présenter que l'impact non monétaire des impôts.
- Les lignes « Amortissements » et « Réductions de valeur » ont été fusionnées.
- La ligne « Acquisition de sociétés immobilières » était incluse dans la ligne « Acquisition de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation » l'année dernière, mais elle est maintenant présentée séparément et fusionnée avec la ligne « Goodwill ».
- Ce montant comprend 164.463 k€ pour les actifs acquis par le biais de sociétés acquises contre espèces (voir note annexe 22). Cette ligne comprend également le fonds de roulement des sociétés immobilières acquises, ce qui ramène le flux de trésorerie de cette ligne à 151.855 k€.
- Les lignes « Acquisition d'immeubles de placement en exploitation » et « Acquisition de projets de développement » ont été fusionnées (voir note annexe 22).
- Les lignes « Acquisition d'immobilisations incorporelles » et « Acquisition d'immobilisations corporelles » ont été fusionnées.
- Les coûts de développement des immeubles de placement existants et des projets de développement étaient inclus dans le poste « Acquisition de projets de développement » l'année dernière.
- Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.
- Toutes les autres lignes qui apparaissaient l'année dernière dans la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » et qui n'apparaissent plus dans le tableau des flux de trésorerie cette année et qui ne sont pas mentionnées dans les notes de bas de page ci-dessus, ont été regroupées dans la ligne « Autre ajustement pour éléments non monétaires ».

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	1/01/2021	Augmentation de capital en espèces¹	Augmentation de capital en nature¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé ²	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif³	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2021
Capital	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	-1	917.101
Primes d'émission	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Réserves	106.732	0	0	0	47.204	125.887	0	0	1.421	281.244
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	202.739	0	0	0	0	-5.934	-3.015	30.424	0	224.214
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-23.233	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-12.784
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-25.901	0	0	0	0	-970	0	0	-1	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-14.757	0	0	0	39.626	0	0	0	1	24.869
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-9.463	0	0	0	0	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Autres réserves	-1.806	0	0	0	0	1.805	3.015	0	1	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	-25.240	0	0	0	-2.874	144.651	0	-30.424	1.420	87.532
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	4.395	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Résultat de l'exercice	173.068	0	0	0	281.824	-173.068	0	0	0	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.170.311	281.317	46.277	0	329.028	-47.181	0	0	1.420	2.781.171
Intérêts minoritaires	2.625	0	0	0	1.001	0	0	0	600	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.172.936	281.317	46.277	0	330.029	-47.181	0	0	2.020	2.785.397

1. Pour plus de détails, voir note annexe 30 et section 1.2.4 « Capital » du chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel.
2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 143.
3. Cette colonne indique la réserve devenue disponible suite à la vente des actifs, détaillée dans la section 1.1.1 « Investissements, achèvements et cessions en 2022 » du chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel.

(x 1.000 €)	1/01/2022	Augmentation de capital en espèces¹	Augmentation de capital en nature¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé²	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif ⁴	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2022
Capital	917.101	74.131	15.649	0	0	0	0	0	0	1.006.881
Primes d'émission	1.301.002	177.291	37.816	0	0	0	0	0	-1	1.516.108
Réserves	281.244	0	0	-31	-15.157	163.329	0	0	-1.367	428.018
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	224.214	0	0	0	0	165.943	-251	-48	1	389.859
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-12.784	0	0	0	21.760	-31	0	0	0	8.945
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-26.872	0	0	0	0	15.679	0	0	0	-11.193
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	72	0	0	0	0	-523	0	0	0	-451
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	24.869	0	0	0	-38.498	0	0	0	0	-13.629
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	-31	0	0	0	0	0	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	-99	0	0	0	0	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-24.696	0	0	0	0	-47.019	0	0	0	-71.715
m. Autres réserves	3.015	0	0	0	0	-3.015	251	0	-1	250
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	87.532	0	0	0	1.680	29.130	0	48	-1.367	117.023
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.894	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Résultat de l'exercice	281.824	0	0	0	331.778	-281.824	0	0	0	331.778
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.781.171	251.422	53.465	-31	316.621	-118.495³	0	0	-1.368	3.282.785
Intérêts minoritaires	4.226	0	0	0	-47	0	0	0	2.385	6.564
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.785.397	251.422	53.465	-31	316.574	-118.495	0	0	1.017	3.289.349

1. Pour plus de détails, voir note annexe 30 et section 1.2.4 « Capital » du chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel.
2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 143.
3. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2021, voir tableau du résultat corrigé du présent rapport financier annuel à la page 204.
4. Cette colonne indique la réserve devenue disponible suite à la vente des actifs, détaillée dans la section 1.1.1 « Investissements, achèvements et cessions en 2022 » du chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel.

1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (nommée « la Société » ou « la Société-Mère » dans les états financiers) est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique de droit belge. La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0877.248.501. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 30. L'adresse du siège de la Société est la suivante : Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70).

Le groupe Aedifica (nommé « le Groupe » dans les états financiers) se compose de la Société-Mère et de ses filiales. Les filiales du groupe Aedifica sont présentées en note annexe 40.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019).

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le conseil d'administration le 15 février 2023. Les actionnaires d'Aedifica ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 9 mai 2023.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») tel que adopté par l'Union Européenne et des interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application sur les activités du Groupe et effectives pour les exercices commençant au 31 décembre 2021. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Les états financiers consolidés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou non (notamment les produits dérivés), options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle et participations mises en équivalence.

Les états financiers consolidés sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (principalement la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (principalement dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis et la détermination de la juste valeur des immeubles de placement). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1^{er} janvier 2022, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés :

- « Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 16 « Contrats de location : concessions liées au Covid-19 » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Amendement à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Amendement à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 31 janvier 2023) :

- Nouvelle norme IFRS 14 « Comptes de report réglementaires » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2024, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers et pratique IFRS: informations à fournir sur les méthodes comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- Amendement à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;

- Amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat : impôts différés liés aux actifs et passifs résultant d'une seule opération » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- Amendement à la norme IFRS 17 « Contrats d'assurance : première application de la norme IFRS 17 et IFRS 9 – information comparative » (applicable au 1^{er} janvier 2023).
- Amendement à la norme IFRS 16 « Responsabilité locative dans une vente et cession-bail » (appliquable au 1^{er} janvier 2024, sous réserve d'approbation par l'UE).

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

La numérotation des paragraphes ci-dessous fait référence aux rubriques du bilan et du compte de résultats.

Principes de consolidation – Filiales

Toutes les entités dans lesquelles Aedifica détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de vote ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de la consolidation globale. La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats. Conformément à la norme IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister. Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Principes de consolidation – Entreprises associées ou co-entreprises

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans un accord conjoint. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue, mais ne constitue pas un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Une co-entreprise est un accord conjoint dans lequel les parties ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le contrôle conjoint est le partage contractuel d'un accord, qui n'existe que lorsque les décisions relatives aux activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties.

Selon la méthode de la mise en équivalence, lors de la comptabilisation initiale, la participation dans une entreprise associée ou une co-entreprise est comptabilisée au coût, et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

Principes de consolidation – Partenariat

Tout accord dans lequel les parties ont un contrôle conjoint qui leur attribue des droits sur les actifs et des obligations sur les passifs et qui, suivant les conditions telles que décrites par la norme IFRS 11, est défini comme « activité conjointe », sera consolidé selon la méthode d'intégration proportionnelle (Aedifica ne compte qu'un seul partenariat de ce type, à savoir AKJV aux Pays-Bas).

Devises étrangères

Aedifica est principalement active dans la zone euro. L'euro est la devise fonctionnelle du Groupe et des états financiers consolidés. La devise fonctionnelle des filiales britanniques est le livre sterling et celle pour les filiales suédoises est la couronne suédoise. Les transactions en devises étrangères sont converties dans la devise fonctionnelle respective des entités du Groupe au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les gains et pertes de change résultant du règlement de ces transactions ou de la conversion des actifs et passifs monétaires détenus en devises étrangères sont comptabilisés dans le compte de résultats. Les exceptions concernent les prêts en devises qui couvrent les investissements dans des filiales étrangères et les emprunts intragroupe qui répondent à la définition d'un investissement net dans une activité à l'étranger. Dans ces cas, les différences de change sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres jusqu'à la cession de l'investissement.

Consolidation d'entités étrangères

Les actifs et passifs des entités étrangères sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de la clôture de l'exercice. Le compte de résultats est converti au cours moyen de la période ou au cours de change au comptant pour les éléments significatifs. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et comptabilisées dans le compte de résultats du Groupe au moment de la cession de cette activité.

Les principaux taux de change utilisés pour convertir les montants exprimés en devises étrangères au cours de l'exercice comptable 2022 sont :

- bilan : 1 € = 0,88617 £
- compte de résultats : 1 € = 0,85271 £
- bilan : 1 € = 11,17069 SEK
- compte de résultats : 1 € = 10,63390 SEK

I.A. Goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition en lien avec la norme IFRS 3. L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

I.B. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 14,29 % (7 ans) à 33 % (3 ans).

I.C. Immeubles de placement

1. Comptabilisation initiale

1.1 Valeur d'acquisition

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de conseil, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

1.2. Valeur d'investissement

La « valeur d'investissement » est définie comme la valeur estimée par un expert en évaluation, dont les coûts de transfert ne sont pas déduits (également appelée « valeur brute du capital »).

1.3 La juste valeur

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent en portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés par les experts indépendants à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés en Belgique est calculée comme suit :

- immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € : La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BE-REIT Association) ;
- immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 - 1) lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BE-REIT Association) ;
 - 2) lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1+ % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par le BE-REIT Association est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuils de 0,5 %. Les experts attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Il est actuellement de 2,5 %.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats.

1.4 Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C.1.1 (« Valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la juste valeur conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C.1.1, la différence est comptabilisée sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice, c'est-à-dire en déduction du résultat net. Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

- a) les rénovations lourdes: celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- b) les aménagements: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif du bilan pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Les frais susceptibles d'être capitalisés portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques et les honoraires ou frais de personnel. Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont activés pour des projets d'une durée supérieure à un an.

3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres d'Aedifica

3.1 Amortissements

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de juste valeur et n'opère donc pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la Société.

3.2 Lors d'une opération sur titres de la SIR

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle sont évalués par les experts chaque fois qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

3.3 L'évaluation trimestrielle

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur tous les trimestres sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des comptes. La valeur comptable des biens immobiliers reprise dans les comptes correspond dès lors à la juste valeur à laquelle ils sont évalués par les experts indépendants travaillant pour le compte d'Aedifica.

3.4 Comptabilisation des mutations de juste valeur

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats de l'exercice sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables. Si la Société n'occupe qu'une partie marginale de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

6. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocat, d'architecte et autres frais de consultance technique et autres). Si cette valeur est différente de la juste valeur estimée par l'expert indépendant, la différence est comptabilisée en compte de résultats de manière à ramener la valeur comptable du projet de développement concerné à sa juste valeur. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

7. Droit d'utilisation sur terrain

Les droits d'utilisation sur terrains comptabilisés au bilan pour la concession ou l'emphytéose ou les contrats de location assimilés (à la suite de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16), sont également considérés comme un immeuble de placement.

I.D. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles, et dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. L'approche de la valorisation par composant n'est pas applicable (matérialité négligeable). On applique des amortissements linéaires prorata temporis. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

- installations, machines et outillage : 20 % ;
- autre mobilier : 20 % ;
- matériel roulant : 25 % ;
- matériel informatique : entre 20 % et 33 %.

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la valeur du droit d'utilisation des voitures de société et des immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe. Cette valeur est amortie linéairement sur la durée de vie des contrats.

I.E. Actifs financiers non courants

1. Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultat.

Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9 sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

2. Autres actifs financiers non courants

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat. Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

I.H. Actifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique, les actifs d'impôt différé concernent principalement les pertes non réalisées sur la différence entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles, étant donné que nous anticipons que la perte fiscale effective (en cas de vente) peut être compensée par le revenu imposable de l'entité concernée dans un avenir prévisible.

I.I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Les participations dans des entreprises associées et co-entreprises représentent les participations détenues par le Groupe dans des entreprises où le Groupe ne possède pas le contrôle ou uniquement un contrôle conjoint. Selon la méthode de la mise en équivalence, lors de la comptabilisation initiale, la participation dans une entreprise associée ou une co-entreprise est comptabilisée au coût, et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

Il s'agit d'Immo SA, MMCG 2 DEVCO 2 Limited, MMCG 2 DEVCO 3 Limited et Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV pour les entreprises associées.

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur, conformément à la norme IFRS 5.

II.C/D/E. Créances

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées selon (i) l'hypothèse de la direction sur les créances impayées de plus de 120 jours et (ii) selon la méthode simplifiée de « l'expected credit loss » (ECL), conformément à la norme IFRS 9.

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

I.A. et II.A. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le Groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est hautement probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

I.C.b. Autres passifs financiers non courants : Autres

La Société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la partie long terme de la dette de leasing associé aux voitures de société, aux immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe et les droits d'utilisation sur terrains pour la cession ou l'emphytéose – ou les contrats de location assimilés. Cette valeur est amortie selon « l'effective interest rate method ».

I.F. Passifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

II.B/D/E. Dettes courantes

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date du bilan. Les gains ou pertes de change relatifs à la réévaluation des dettes en devises sont comptabilisés au compte de résultat, à l'exception des gains et pertes de change liés à une couverture d'un investissement net étranger, ces derniers étant comptabilisés directement dans le résultat global.

II.F. Comptes de régularisation au passif

Les indemnités pour résiliation anticipée de bail sont comptabilisées dans le compte de résultat lorsqu'il est hautement probable qu'Aedifica perçoive les indemnités. Pour évaluer la possibilité de recouvrer les indemnités, Aedifica ne tiendra compte que de la capacité et de l'intention du client de payer ce montant lorsqu'il est dû.

I. à XV. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'objectif des rubriques I à XV est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location, y compris les frais généraux de la Société.

L'ensemble des contrats de location conclus chez Aedifica sont des contrats de type location simple dont Aedifica est le bailleur pour les raisons suivantes :

- il n'y a pas de transfert de propriété de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location ;
- le preneur n'a pas la possibilité d'acheter l'actif sous-jacent à un prix sensiblement inférieur à la juste valeur ;
- la durée du contrat de location est généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif.

Les gratuités locatives sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, conformément à la norme IFRS 16.

XVI. à XIX. Résultat sur le portefeuille

L'objectif des rubriques XVI à XIX est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats :

- plus et moins-values réalisées : les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement » ;
- plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement » ;
- commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

En principe, les droits de mutation sont à charge de l'acquéreur de l'immeuble, sauf en cas de vente « acte en main ». Dans ce cas, les droits de mutation sont à charge du vendeur et donc déduit du prix de vente et de facto de la plus-value de réalisation.

XXV. à XXVI. Impôts des sociétés et Exit tax

La rubrique XXV comprend l'impôt courant et les impôts différés.

L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats. C'est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux exercices précédents.

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente et la moins-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question). A l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, l'impôt différé est reconnu en compte de résultat.

La rubrique XXVI reprend l'exit tax. C'est la taxe sur la plus-value resultant de l'agrément d'une société belge comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée au niveau de la société et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Cette taxe sera payée lorsque la société sera fusionnée avec la société mère ayant le statut de SIR.

Lorsque la fusion ou l'agrément intervient, la provision se transforme en dette et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Assurance groupe

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats conclus par Aedifica en Belgique sont considérés comme des régimes à contribution définie. Ces contrats sont analysés en note annexe 31.

« Equity incentive plan » de Hoivatilat

Les employés de Hoivatilat Oyj bénéficient d'un equity incentive plan. Ce plan offre aux participants la possibilité de recevoir des actions d'Aedifica ou l'équivalent en espèces et ceci en récompense pour l'atteinte des objectifs liés aux critères de revenus fixés séparément par le conseil d'administration de Hoivatilat pour chaque période comptable.

Le conseil d'administration décidera pour chaque participant du montant de sa récompense maximale et ce pour chaque période comptable. La prime maximale est exprimée en actions d'Aedifica ou équivalent.

Le plan comprend deux volets :

- Un nombre d'actions de Hoivatilat Oyj converties en actions Aedifica.
- Une contribution en espèces utilisée pour couvrir les taxes et autres charges applicables.

Aedifica a le choix entre l'émission de nouvelles actions d'Aedifica, la distribution d'actions existantes ou à un paiement en espèces.

Conformément aux recommandations de la norme IFRS 2, les montants relatifs à l'equity incentive plan sont comptabilisés dans les fonds propres avec le compte de résultats en contrepartie dans les comptes consolidés.

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

Note annexe 3.1 : Secteurs à présenter

A la suite des désinvestissements réalisés au cours de l'exercice 2018/2019 et à la décision de recentrer le portefeuille d'Aedifica sur l'immobilier de santé, il a été décidé d'ajuster les informations sectorielles du résultat d'exploitation et de les classer géographiquement à partir de l'exercice commençant le 1^{er} juillet 2019. Cette segmentation géographique reflète les marchés sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne sur la base duquel le management prend ses principales décisions opérationnelles, tel que défini par IFRS 8.

Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. Ceci concerne :

- les 52 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Korian, dont les loyers représentent 11 % des loyers totaux de l'exercice 2022 (2021: 12 %), présentés dans les secteurs « Belgique », « Pays-Bas » et « Allemagne ».

Les loyers considérés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la Société sur la durée de l'exercice et comptabilisés conformément aux normes IFRS. Ils diffèrent des loyers contractuels qui représentent le loyer annuel tel que mentionné dans les contrats et qui ne tiennent pas compte du lissage des gratuités locatives et autres avantages .

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

		31/12/2022									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
I.	Revenus locatifs	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	273.132
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	-352	-369	-687	-148	-30	-3	-	-	-	-1.589
Résultat locatif net		67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	271.543
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	229	2.397	679	420	-	27	182	-	-	3.934
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-250	-2.425	-675	-420	-	-27	-182	-	-	-3.979
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	33	-46	40	-6	485	-151	-	-	-	355
Résultat immobilier		67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	271.853
IX.	Frais techniques	-97	-184	-855	-159	-1.673	-328	-77	-	-	-3.373
X.	Frais commerciaux	-	-	-29	-	-	-	-	-	-	-29
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-4	-1	-	-8	-40	-	-	-	-	-53
XII.	Frais de gestion immobilière	-543	-1.367	-893	-1.791	-	-	-61	-	-	-4.655
XIII.	Autres charges immobilières	-	2	-268	-1	-843	-	-	-	-	-1.110
Charges immobilières		-644	-1.550	-2.045	-1.959	-2.556	-328	-138	-	-	-9.220
Résultat d'exploitation des immeubles		66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	262.633
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-33.556	-33.556
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	597	597
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	229.674
ACTIF SECTORIEL											
Immeubles de placement en exploitation		1.287.193	1.159.206	640.102	926.264	984.800	76.880	289.126	1.500	-	5.365.071
Projets de développement		3.548	34.631	14.838	34.347	31.777	2.130	59.544	3.480	-	184.295
Droits d'utilisation sur terrains		-	3.241	-	-	67.094	-	-	-	-	70.335
Immeubles de placement											5.619.701
Actifs détenus en vue de la vente		12.197	38.360	-	33.476	-	-	-	-	-	84.033
Autres actifs ¹		40.390	-	493	-59	143.669	-	-	-	197.313	381.806
Total actif											6.085.540
Capitaux propres											
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		-	-	-	-	-	-	-	-	3.282.785	3.282.785
Intérêts minoritaires		-	-	-	-	-	-	-	-	6.564	6.564
Passif		-	-	-	-	-	-	-	-	2.796.191	2.796.191
Total des capitaux propres et du passif											6.085.540
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²		5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	5,0%	-	5,5%

- Les montants en Belgique, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni sont liés aux participations mises en équivalence (voir note annexe 17 pour plus de détails) et le montant en Finlande est lié au goodwill (voir note annexe 20 pour plus de détails). La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.
- Le rendement brut est calculé en divisant le loyer contractuel par la juste valeur des immeubles de placement et des actifs classés comme détenus en vue de la vente.

		31/12/2021									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
I.	Revenus locatifs	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	-	-	232.118
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	-	-2	-695	-75	86	-	-	-	-	-686
Résultat locatif net		62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	-	-	231.432
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	118	1.842	687	354	1.118	-	125	-	-	4.244
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-93	-1.794	-644	-354	-1.118	-	-125	-	-	-4.128
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-11	-151	-635	101	-270	-47	-	-	-	-1.013
Résultat immobilier		62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	-	-	230.535
IX.	Frais techniques	-97	-148	-242	-5	-833	-93	-14	-	-	-1.432
X.	Frais commerciaux	-	-	-45	-	-16	-	-	-	-	-61
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-2
XII.	Frais de gestion immobilière ¹	-518	-1.212	-659	-3.044	-	-	-	-	-	-5.433
XIII.	Autres charges immobilières	-	193	-87	0	-773	-	-	-	-	-667
Charges immobilières		-617	-1.167	-1.033	-3.049	-1.622	-93	-14	-	-	-7.595
Résultat d'exploitation des immeubles		61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-	222.940
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-30.930	-30.930
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	1.317	1.317
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-29.613	193.327
ACTIF SECTORIEL											
Immeubles de placement en exploitation		1.213.217	1.057.513	564.105	815.006	831.150	78.329	91.841	-	-	4.651.161
Projets de développement		5.473	44.923	23.270	10.051	50.802	1.021	13.914	2.500	-	151.954
Droits d'utilisation sur terrains		-	-	-	-	57.947	-	-	-	-	57.947
Immeubles de placement											4.861.062
Actifs détenus en vue de la vente		-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	-	35.360
Autres actifs ²		40.522	-	-	-	161.726	-	-	-	63.197	265.445
Total actif											5.161.867
Capitaux propres											
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		-	-	-	-	-	-	-	-	2.781.171	2.781.171
Intérêts minoritaires		-	-	-	-	-	-	-	-	4.226	4.226
Passif		-	-	-	-	-	-	-	-	2.376.470	2.376.470
Total des capitaux propres et du passif											5.161.867
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ³		5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	-	-	5,5%

1.

Les frais de gestion immobilière au Royaume-Uni étaient plus élevés que dans les autres pays, car le portefeuille était géré par un prestataire externe (qui a été internalisée à la fin de l'année 2021).
2.

Le montant en Belgique est lié aux participations mises en équivalence (voir note annexe 17 pour plus de détails) et le montant en Finlande est lié au goodwill (voir note annexe 20 pour plus de détails). La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.
3.

Le rendement brut est calculé en divisant le loyer contractuel par la juste valeur des immeubles de placement et des actifs classés comme détenus en vue de la vente.

Note annexe 4 : Résultat locatif net

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	273.104	230.915
Revenus garantis	0	0
Gratuits locatives	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	28	1.203
REVENUS LOCATIFS	273.132	232.118
Loyers à payer sur locaux pris en location	-2	-1
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.587	-685
CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-1.589	-686
RÉSULTAT LOCATIF NET	271.543	231.432

Le Groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Même si la durée du contrat de location est généralement longue, les critères permettant de classer les contrats de location en tant que contrats de location-financement ne sont pas remplis pour les raisons suivantes :

- il n'y a pas de transfert de propriété de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location ;
- le preneur n'a pas l'option d'acheter l'actif sous-jacent à un prix significativement inférieur à la juste valeur ;
- la durée du contrat de location est généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif.

Pour ces trois raisons, les contrats de location sont classés comme des contrats de location simple. Plus de 99 % des revenus de ces contrats de location simple sont liés à des loyers fixes.

L'augmentation des loyers perçus par rapport à la période précédente est liée à la croissance du portefeuille au cours de l'exercice 2022 et de l'indexation annuelle.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par la norme IFRS 16.97 se base sur les hypothèses suivantes, qui sont conservatrices :

- baux à long terme : pas d'inflation ;
- les loyers en devises étrangères au Royaume-Uni et en Suède sont convertis selon le taux de change moyen de 2022, soit respectivement 0,85271 €/£ et 10,63390 €/ SEK.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
A un an au plus	303.079	258.500
Entre un et deux ans	302.301	257.893
Entre deux et trois ans	301.602	257.764
Entre trois et quatre ans	301.442	257.446
Entre quatre en cinq ans	301.442	257.310
A plus de cinq ans	4.505.080	3.923.979
TOTAL	6.014.946	5.212.891

Les revenus locatifs comprennent 366 k€ de loyers conditionnels (31 décembre 2021 : 1.082 k€).

En 2021, la principale réduction de valeur pour créances douteuses (0,7 million €) concerne les Pays-Bas.

En 2022, un total de 1,6 million € a été comptabilisé en tant que réduction de valeur des revenus locatifs. Cela s'explique par l'environnement économique difficile auquel les opérateurs ont été confrontés, avec une augmentation des coûts de l'énergie et de la main-d'œuvre.

Note annexe 5 : Résultat immobilier

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT LOCATIF NET	271.543	231.432
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	0	0
RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0	0
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	566	1.798
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3.368	2.446
RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	3.934	4.244
FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL	0	0
Charges locatives exposées par le propriétaire	-572	-1.715
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.407	-2.413
CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS	-3.979	-4.128
Nettoyage	-79	-274
Energie	-583	-773
Amortissements du mobilier	0	0
Autres	1.017	34
AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION	355	-1.013
RÉSULTAT IMMOBILIER	271.853	230.535

Note annexe 6 : Résultat d'exploitation des immeubles

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT IMMOBILIER	271.853	230.535
Réparations et entretiens	-2.609	-1.282
Primes d'assurances	-156	-98
Frais de personnel	41	0
Honoraires experts	-649	-52
FRAIS TECHNIQUES	-3.373	-1.432
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	0	0
Autres	-29	-61
FRAIS COMMERCIAUX	-29	-61
Charges	-53	-2
CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	-53	-2
Honoraires versés aux gérants (externes)	-25	-2.958
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-4.630	-2.475
FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-4.655	-5.433
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.110	-667
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.110	-667
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	262.633	222.940

La diminution des « Honoraires versés aux gérants (externes) » et l'augmentation des « Charges (internes) de gestion d'immeubles » s'expliquent par l'internalisation de l'équipe locale au Royaume-Uni.

Note annexe 7 : Frais généraux de la Société

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Avocats/notaires	-1.195	-1.713
Auditeurs/experts-comptables	-677	-439
Experts immobiliers	-1.675	-1.354
IT	-1.523	-632
Assurances	-149	-457
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-1.026	-656
Administrateurs et dirigeants effectifs	-4.687	-3.793
Frais de personnel	-11.322	-10.862
Amortissements sur autres immobilisations	-1.868	-1.660
Taxes	-2.053	-2.945
Conseil fiscal	-1.295	-576
Frais de recrutement	-734	-291
Frais de voyage et de représentation	-588	-134
Autres	-4.764	-5.418
Services financiers	-624	-529
Voiture	-446	-241
Office	-1.423	-819
Prestation de tiers	-2.229	-3.670
Autres	-42	-159
TOTAL	-33.556	-30.930

1.

Les rubriques « Conseil fiscal » et « Frais de recrutement » étaient intégrées dans la catégorie « Prestation de tiers » au 31 décembre 2021.
2.

La rubrique « Frais de voyage et de représentation » était intégrée dans la catégorie « Office » au 31 Décembre 2021.

Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	131	110
Mandat de Commissaire (filiales)	295	176
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés et des associations	14	16
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.)	8	23
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisorale	0	0
TOTAL	448	325

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens de la norme IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (4.687 k€ pour l'exercice 2022 et 3.793 k€ pour l'exercice 2021).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Avantages à court terme	4.352	3.505
Avantages postérieurs à l'emploi	260	235
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Palements fondés sur des actions	75	53
Total	4.687	3.793

Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors dirigeants effectifs et administrateurs présentés ci-dessus) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Frais techniques (voir note annexe 6)	41	0
Frais généraux (voir note annexe 7)	-11.322	-10.862
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 6)	-4.630	-2.475
Frais activés	-422	-715
TOTAL	-16.333	-14.052

Nombre d’employés à la clôture de l’exercice et équivalents temps plein (hors administrateurs) :

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice:	126	114
Employés	121	109
Personnel de direction	5	5
EQUIVALENTS TEMPS PLEIN (HORS PERSONNEL DE DIRECTION) DURANT L'EXERCICE	109,3	103,7

Le nombre d'employés a augmenté en raison de l'expansion internationale du Groupe.

Note annexe 8 : Autres revenus et charges d’exploitation

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Récupérations de sinistres	133	42
Autres	464	1.275
TOTAL	597	1.317

Le poste « Autres » est principalement liée à la récupération de la TVA au Royaume-Uni (467 k€ en 2022, 609 k€ en 2021).

Note annexe 9 : Résultat sur vente d’immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	35.890	53.487
Valeur comptable des immeubles vendus (juste-valeur des actifs cédés)	35.103	52.953
TOTAL	787	534

La liste des principales cessions d’immeubles de placement de l’exercice sont détaillées en note annexe 38.

Note annexe 10 : Résultat sur vente d’autres actifs non financiers

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n’a reconnu aucun résultat sur vente d'autres actifs non financiers.

Note annexe 11 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	18.220	24.716
Allemagne	39.054	27.082
Pays-Bas	14.873	7.118
Royaume-Uni	-2.029	24.787
Finlande	34.609	77.743
Suède	-279	4.970
Irlande	-19.383	-6.114
Espagne	-188	-91
TOTAL	84.877	160.211
Dont:		
Immeubles de placement en exploitation	81.851	154.623
Projets de développement	4.258	6.692
Droits d'utilisation sur terrains	-1.232	-1.104

Pour 2022, les changements les plus importants sont enregistrés au Royaume-Uni, en Finlande et en Irlande. Ces changements sont expliqués ci-dessous :

- **Royaume-Uni** : A la suite de la reprise économique après la période de pandémie, le Royaume-Uni a fait face à de nombreuses incertitudes, notamment la réaction au ‘mini-budget’ et le fait que les commentateurs économiques et les agences de notation prévoient une baisse du PIB.
- **Finlande** : L'incertitude qui règne actuellement sur le marché exerce une pression à la hausse sur les rendements, en particulier dans les secteurs où les prix sont les plus bas. Cette pression s'est encore accrue au fil de l'année. Le marché du second semestre 2022 diffère sensiblement de celui du premier semestre. L'ensemble du marché immobilier a connu une volatilité inhabituelle au cours des derniers mois. Les changements de marché ont été inhabituellement rapides et leur amplitude considérablement plus grande que dans des conditions de marché normales. Les gains de développement sur les projets propres ont soutenu positivement la juste valeur pour 2022.
- **Irlande** : Lors de la comptabilisation initiale de la juste valeur, les coûts de transaction (entre 6 et 8 %, plus élevés que dans d'autres pays) sont déduits de la valeur d'acquisition. Dans les conditions actuelles du marché, cet impact négatif n'a pas été compensé par l'augmentation de la juste valeur.

Pour plus de détails, voir la section 1.3 « Tendances du marché » du chapitre « Portefeuille ».

Note annexe 12 : Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Pertes de valeur sur goodwill	-18.103	-3.540
Autres	0	0
TOTAL	-18.103	-3.540

Au cours de l'exercice, le Groupe a comptabilisé une perte de valeur sur le goodwill liée à l'acquisition Hoivatilat Oyj et à l'acquisition de Layland Walker Ltd (voir note annexe 20 pour plus d'informations).

Note annexe 13 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts refacturés	1.183	327
Autres	423	516
TOTAL	1.606	843

Les revenus financiers de 2022 comprennent principalement 1,3 million € de refacturation des intérêts intercalaires (0,3 million € en 2021) et 0,2 million € de différences de change réalisées et non réalisées (0,3 million € en 2021).

Note annexe 14 : Charges d’intérêts nettes

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts nominaux sur emprunts	-27.617	-20.240
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-14.597	-10.892
Billets de trésorerie à court terme - taux flottant	-841	-439
Crédit d'investissement - taux flottant ou fixe	-1.628	-1.814
Billets de trésorerie à long terme - taux fixe	-1.395	-1.390
Obligations - taux fixe	-3.750	-1.171
Placement privé - taux fixe	-5.406	-4.534
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-4.121	-4.711
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-5.763	-4.245
Sous-total	-9.884	-8.956
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	1.071	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	3.259	0
Sous-total	4.330	0
Activation des charges d'intérêt	3.966	3.320
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-951	-984
Autres charges d'intérêts	-495	-688
TOTAL	-30.651	-27.548

Les charges et les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés ou reçus par Aedifica relatifs aux dérivés présentés en note annexe 24 et détaillés en note annexe 33. Les variations de juste valeur de ces dérivés comptabilisées en résultat sont mentionnées en note annexe 16.

Note annexe 15 : Autres charges financières

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Frais bancaires et autres commissions	-4.819	-4.224
Autres	-2.375	-1.233
TOTAL	-7.194	-5.457

Le poste « Frais bancaires et autres commissions » comprend 3.437 k€ de commissions sur lignes de crédit non utilisées (2021 : 2.785 k€).

Le poste « Autres » comprend -2.222 k€ de différences de change réalisées et non réalisées (2021 : -824 k€).

Note annexe 16 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	34	-31
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	124.252	15.679
Sous-total	124.286	15.648
Autres	-1.044	-835
TOTAL	123.242	14.813

La ligne « Autres » représente la variation de la juste valeur des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 24 et 43).

Note annexe 17 : Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Le 1^{er} juillet 2018, Aedifica a transféré la branche d'activité d'exploitation des appartements meublés et non meublés dans une société distincte (Immo SA), qui était initialement contrôlée à 100 % par Aedifica SA.

- Ensuite, Aedifica SA a vendu progressivement sa participation dans Immo SA (en 2 phases) à Primonial European Residential Fund :
- phase 1 : vente de 50 % (moins une action) au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 31 octobre 2018 pour plus d'informations).
 - phase 2 : vente d'une tranche supplémentaire de 25 % (plus deux actions) au cours du troisième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 27 mars 2019 pour plus d'informations).

A la suite de la vente de la phase 2, Immo SA n'est plus une société de périmètre et est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

Le 7 juillet 2022, Aedifica a créé Sonneborgh Ontwikkeling BV pour l'acquisition d'une société immobilière propriétaire d'un terrain aux Pays-Bas. L'objectif d'Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV est d'obtenir des permis de construire et d'erriger une maison de repos. Une fois achevé, le bâtiment sera transféré à Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, une autre société contrôlée par Aedifica.

Le 1^{er} avril 2022 et le 9 septembre 2022, Aedifica UK Limited a acquis une participation de 25 % dans deux sociétés immobilières britanniques propriétaires de terrains (MMCG 2 Devco 2 Limited et MMCG2 Devco 3 Limited, respectivement). La valeur des actions acquises s'élève à 268 £ pour chaque société. Les actions restantes sont détenues par Maria Mallaband Care Group, qui développe une maison de repos sur chacun des terrains. À l'achèvement des bâtiments en 2023 et 2024, Aedifica UK Limited acquerra la pleine propriété des biens immobiliers achevés en prenant le contrôle des actions restantes dans les sociétés. Les propriétés achevées seront louées à MMCG (2) Limited qui exploitera les maisons de repos (voir les communiqués de presse du 1^{er} avril 2022 et du 9 septembre 2022 pour plus d'informations).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur comptable au début de l'exercice	40.522	36.998
Acquisition de titres d'entreprises associées ou co-entreprises	504	0
Cession de titres résultant en l'application de la méthode de consolidation par mise en équivalence (auparavant: intégration globale)	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2.168	6.371
Impact sur les capitaux propres des dividendes reçus	-2.372	-2.847
Autres	2	0
Valeur comptable au terme de l'exercice	40.824	40.522

Société	Immo SA
Secteur	Immeubles à appartements
Pays	Belgique
% de détention par le Groupe	24,97%
Actionnaires associés	Primonial European Residential Holdco Sarl
Date de la création de la société	Juin 2018

Montant de la quote-part du Groupe dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2022
Résultat net (100%)	8.970
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global	8.970
% de détention par le Groupe	24,97%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	2.240

Montant de la participation du Groupe (x 1.000 €)	
Participations dans des entreprises accociées ou co-entreprises	40.390

Société	MMCG 2 DEVCO 2 Limited
Secteur	Immobilier de santé
Pays	Royaume-Uni
% de détention par le Groupe	25,09%
Actionnaires associés	Divers
Date de la création de la société	Juin 2021

Montant de la quote-part du Groupe dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2022
Résultat net (100%)	-173
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global	-173
% de détention par le Groupe	25,09%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-44
Montant de la participation du Groupe (x 1.000 €)	
Participations dans des entreprises accociées ou co-entreprises	-41

Société	MMCG 2 DEVCO 3 Limited
Secteur	Immobilier de santé
Pays	Royaume-Uni
% de détention par le Groupe	25,09%
Actionnaires associés	Divers
Date de la création de la société	Juin 2021

Montant de la quote-part du Groupe dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2022
Résultat net (100%)	-75
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global	-75
% de détention par le Groupe	25,09%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-19
Montant de la participation du Groupe (x 1.000 €)	
Participations dans des entreprises accociées ou co-entreprises	-18

Société	Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV
Secteur	Immobilier de santé
Pays	Pays-Bas
% de détention par le Groupe	50,00%
Actionnaires associés	Sonneborgh Ontwikkeling BV
Date de la création de la société	Octobre 2015

Montant de la quote-part du Groupe dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2022
Résultat net (100%)	-20
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global	-20
% de détention par le Groupe	50,00%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-10
Montant de la participation du Groupe (x 1.000 €)	
Participations dans des entreprises accociées ou co-entreprises	493

Note annexe 18 : Impôts

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Société mère		
Résultat avant impôt	318.461	202.654
Effet du régime fiscal des SIR	-318.461	-202.654
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	1.820	2.185
Impôts exigibles belges au taux de 29,58 %	-538	-646
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	-117	-103
Impôts exigibles étrangers	-1.860	-2.489
Sous-total	-2.515	-3.238
Filiales		
Impôts exigibles belges	439	-5
Impôts exigibles étrangers	-9.894	-7.034
Sous-total	-9.455	-7.039
Impôts des Sociétés	-11.970	-10.277
Exit tax	-330	-256
Société mère	-6.485	-1.121
Filiales	-35.890	-45.075
Impôts différés	-42.375	-46.196
TOTAL IMPÔTS	-54.675	-56.729

Les impôts se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax.

Les impôts exigibles comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.), l'impôt sur le résultat généré à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées.

Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas

En septembre 2022, le gouvernement néerlandais a annoncé son intention d'exclure les investissements directs en immobilier du régime de transparence fiscale FBI (« Fiscale Beleggingsinstellingen ») à partir du 1er janvier 2024. L'entrée en vigueur éventuelle de cette mesure a récemment été reportée au 1^{er} janvier 2025. Bien qu'Aedifica ait considéré qu'elle remplissait les conditions pour revendiquer le statut de FBI et qu'elle ait déposé des demandes à cet effet auprès des autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a opté, par prudence, pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun dans ses filiales néerlandaises dès le début de ses activités aux Pays-Bas en 2016. Le Groupe Aedifica revendique toujours l'application de ce régime pour ses filiales actives aux Pays-Bas. Si le régime FBI est accordé, l'impact rétroactif positif cumulé sur les impôts exigibles et l'EPRA Earnings est estimé à environ 13 millions € pour la période 2016-2022. Lors de récentes discussions avec les autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a reçu la confirmation que les conditions pour bénéficier du régime FBI ont en tout cas déjà été remplies pour la période allant jusqu'en 2020. Les remboursements seront comptabilisés dans le compte de résultats dès réception des évaluations finales de l'impôt sur les sociétés.

Les impôts différés découlent quant à eux généralement de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA Earnings* (voir note annexe 25).

Note annexe 19 : Résultat par action

Le résultat par action (« EPS » tel que défini par la norme IAS 33), se calcule de la manière suivante :

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	331.778	281.824
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	38.113.384	34.789.526
EPS de base (en €)	8,71	8,10
EPS dilué (en €)	8,71	8,10

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 44). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net (part du groupe)	331.778	281.824
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 11)	-84.877	-160.211
Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 9)	-787	-534
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (voir notes annexes 18 et 25)	42.705	46.452
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement (voir notes annexes 9 et 18)	0	559
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 16)	-123.242	-14.813
Réductions de valeur sur goodwill (voir note annexe 12)	18.103	3.540
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-1.806	-6.011
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-488	673
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	181.386	151.479

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* par action (en €)	4,76	4,35
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	4,76	4,35

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans le chapitre EPRA du présent rapport financier annuel.

Note annexe 20 : Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur brute au début de l'exercice	165.678	162.061
Réductions de valeur cumulées au début de l'exercice	-3.952	-335
Valeur comptable au début de l'exercice	161.726	161.726
Valeur brute - Entrées / Transfert	45	3.617
Valeur brute - Sorties	-335	0
Valeur brute - Augmentation/diminution due au taux de change	-184	0
Réductions de valeur - Entrées	-18.101	-3.617
Réductions de valeur - Sorties	335	0
Réductions de valeur - Augmentation/diminution due au taux de change	184	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	143.669	161.726
dont : valeur brute	165.204	165.678
Réductions de valeur cumulées	-21.535	-3.952

Conformément aux exigences de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le Groupe a principalement analysé la valeur comptable du goodwill.

Le goodwill initial relatif à l'acquisition de la société Schloss Bensberg Management GmbH de 335 k€ a été ramené à zéro pendant l'exercice 2017/2018. La valeur brute du goodwill et les réductions de valeur cumulées ont été retirées du bilan suite à la cession de la filiale.

La valeur brute du goodwill relative à l'acquisition de Hoivatilat Oyj reste inchangée (161.726 k€). Elle résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj) et la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque Aedifica Group a fait l'acquisition de Hoivatilat Oyj en 2020, la société disposait déjà d'une équipe de développement complète et opérationnelle. Le goodwill payé par Aedifica Group est la reconnaissance des capacités techniques, du savoir-faire et des connaissances du

marché local qui permettent aujourd'hui à Hoivatilat Oyj d'atteindre ses objectifs de développement. Depuis l'acquisition en janvier 2020, la société a réalisé avec succès ses objectifs de développement et reste en ligne avec les attentes du management.

L'ajout de goodwill en 2021 (3.617 k€, soit 3.043 k£ dans les comptes d'Aedifica UK Limited, l'acquéreuse) provient de l'acquisition de Layland Walker Ltd (renommé Aedifica UK Management Ltd), la société de gestion immobilière d'Aedifica au Royaume-Uni. Il résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Layland Walker Ltd) et la juste valeur de l'actif net acquis. Un ajustement de prix a été réalisé en 2022 en accord avec les termes du contrat de vente et s'est soldé par l'ajout de 44 k€ au goodwill (soit 40 k£ dans les comptes d'Aedifica UK Limited). La variation de taux de change entre l'Euro et la livre sterling par rapport au 31 décembre 2021 a entraîné une diminution de la valeur brute et des réductions de valeur cumulées de 184 k€.

Test de dépréciation

Le 31 décembre 2022, le goodwill lié à l'acquisition de Hoivatilat Oyj a été soumis à un test de dépréciation en comparant la valeur comptable des unités génératrice de trésorerie auxquelles le goodwill est attribué avec les valeur recouvrables de ces unités génératrice de trésorerie. Les unités génératrice de trésorerie auxquelles le goodwill est attribué sont les immeubles de placement et des projets de développement existant en Finlande, ainsi que les développements futurs en Finlande qui sont permis par l'équipe de développement locale, tel que définis dans les objectifs définis lors de l'acquisition.

La détermination de la valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie implique l'utilisation d'estimations par le management. Les méthodes utilisées pour calculer la valeur recouvrable comprennent des méthodes fondées sur les flux de trésorerie actualisés et des méthodes qui sont basées sur les prix du marché. Les évaluations basées sur des flux de trésorerie actualisés se réfèrent à des projections définies dans les plans financiers qui ont été approuvés par le management et sont également utilisées en interne. L'horizon de planification choisi reflète les hypothèses d'évolution du marché à court et moyen terme et est pris en compte pour le calcul de la rente perpétuelle. La valeur finale sera atteinte à la fin de l'horizon de planification, compte tenu de la réalisation du pipeline de développement.

Au 31 décembre 2022, la valeur recouvrable est la juste valeur diminuée des frais de cession des actions d'Hoivatilat Oyj.La juste valeur diminuée des frais de cession est établie par le Groupe sur la base des flux de trésorerie nets futurs estimés pour les quatre prochaines années, à partir des loyers des immeubles de placement et projets de développement sous-jacents (selon les baux avec les locataires), des dépenses d'entretien et de la gestion du portefeuille immobilier et de la valeur des activités de développement. Les flux de trésorerie au-delà des quatre premières années de planification sont extrapolés à l'aide d'un taux de croissance final approprié. Cette juste valeur est considérée comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Les paramètres les plus sensibles lors de la détermination de la juste valeur diminuée des frais de cession sont la réalisation du pipeline de développement durant les quatre prochaines années, le taux d'indexation (qui impacte aussi directement le taux de croissance final) et le taux d'actualisation. Elles proviennent principalement de sources internes et sont basées sur l'expérience passée et complétées par les attentes internes actuelles, et sont appuyées par des données de marché et des estimations externes. Toute modification future des hypothèses susmentionnées pourrait avoir un impact significatif sur la juste valeur des unités génératrices de trésorerie.

Hypothèses utilisées pour le calcul de la juste valeur diminuée des frais de cession de Hoivatilat :

- La projection des flux de trésorerie (basée sur le budget approuvé par le management) utilisée pour déterminer la valeur des immeubles de placement et des projets de développement en cours couvre 4 ans à partir de la date du test.
- Le taux d'indexation appliqué sur les 4 années de projection des flux de trésorerie est basé sur un indice des prix de la consommation en Finlande et varie selon chaque contrat de location.
- Le taux de croissance terminal perpétuel appliqué au dernier flux de trésorerie du budget quadriennal s'élève à 2 %, ce qui correspond à l'objectif à long terme de la BCE (2 % dans le test de dépréciation de 2021).
- La valeur des activités de développement est déterminée sur base de l'hypothèse d'un pipeline de développement de 100 millions € par an pendant quatre ans et d'une vente à l'issue de cette période. Le rendement sur la base du coût qui est utilisé pour déterminer les loyers du pipeline non engagé est d'environ 6% (6% lors du test de dépréciation 2021). Celui-ci est basé sur les hypothèses utilisées par les experts évaluateurs lors de l'évaluation du portefeuille existant. Le changement climatique est l'une des variables que les experts intègrent dans leur évaluation.
- le taux d'actualisation est de 4,75 % (4.25 % lors du test de dépréciation 2021) et est basé sur le rendement moyen attendu sur le capital et la dette. Le management applique un modèle d'évaluation des actifs financiers basé sur des données de marché observables.

Les hypothèses utilisées dans notre modèle d'évaluation pour l'exécution des activités de développement et les dépenses d'entretien tiennent compte des exigences actuelles de durabilité applicables à ce type d'actifs en Finlande. Le changement climatique apporte des défis variés qui peuvent impacter négativement la valeur future des actifs (voir la section 4 « Changement climatique » du chapitre « Facteurs de risque » à la page 134).

Au 31 décembre 2021, la valeur comptable s'élevait à 1.079.560 k€ et la valeur recouvrable à 1.104.586 k€.

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable est de 1.152.889 k€ et la valeur recouvrable est de 1.134.832 k€. La différence négative de 18.057 k€ est reconnue en réduction de valeur dans le compte de résultats consolidé.

Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par l'augmentation du taux d'actualisation.

Analyse de sensibilité	31/12/2022							
	Variation de l'inflation				Variation du taux d'actualisation			
	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%
Changement du montant recouvrable (en %)	30%	14%	-12%	-22%	-24%	-13%	15%	33%

Analyse de sensibilité	31/12/2021							
	Variation de l'inflation				Variation du taux d'actualisation			
	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%
Changement du montant recouvrable (en %)	28%	13%	-11%	-19%	-22%	-12%	14%	31%

L'analyse de sensibilité n'inclut pas l'effet consécutif d'une variable sur les autres car il n'y a pas de consensus sur la méthodologie à appliquer pour quantifier cet impact.

Etant donné qu'Aedifica UK Management Ltd ne fournira pas de services à l'extérieur du Groupe, la valeur recouvrable est considérée comme étant nulle. Dès lors, le goodwill lié à l'acquisition de cette entité a été entièrement amorti au 31 décembre 2022 (3.083 k£, soit 3.479 k€ en compte de résultats converti au taux de change de la clôture). La réduction de valeur de la période s'élève à 47 k€ dans le compte de résultats consolidé (40 k£, converti au taux de change moyen de la période).

Note annexe 21 : Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée et sont principalement constituées de logiciels informatiques. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur brute au début de l'exercice	3.353	2.698
Amortissements au début de l'exercice	-1.419	-909
Valeur comptable au début de l'exercice	1.934	1.790
Entrées: éléments acquis séparément	519	657
Sorties	0	-3
Amortissements en compte de résultats	-596	-511
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	0	1
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.857	1.934
dont : Valeur brute	3.872	3.353
Amortissements	-2.015	-1.419

Note annexe 22 : Immeubles de placement

1. Aperçu des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation	5.365.071	4.651.161
+ Droits d'utilisation sur terrains	70.335	57.947
+ Projets de développement	184.295	151.954
Immeubles de placement	5.619.701	4.861.062
+ Actifs détenus en vue de la vente	84.033	35.360
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.703.734	4.896.422
- Projets de développement	-184.295	-151.954
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.519.439	4.744.468

Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 84,0 millions € au 31 décembre 2022. Il s'agit principalement de huit établissements de soins situés au Royaume-Uni, de six établissements de soins situé en Allemagne et d'un établissement de soins situé en Belgique qui sont considérés comme des actifs non stratégiques.

Les projets de développement sont détaillés dans le chapitre 'Portefeuille' du présent rapport financier annuel.

L'évolution des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement est détaillée dans le tableau suivant :

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Acquisitions	609.003	16.369	625.372
Cessions	-53.134	-	-53.134
Activation des charges d'intérêt	-	3.321	3.321
Activation de frais de développement	-	1.117	1.117
Activation d'autres dépenses	11.110	272.253	283.363
Etalement des gratuités locatives et concessions	10.637	-	10.637
Mises en exploitation	289.139	-289.139	-
Variation de la juste valeur (voir note annexe 11)	154.623	6.692	161.315
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	43.621	21	43.642
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-29.232	-	-29.232
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2021	4.651.161	151.954	4.803.115

VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2022	4.651.161	151.954	4.803.115
Acquisitions	425.053	42.028	467.081
Cessions	-34.930	-	-34.930
Activation des charges d'intérêt	-	3.953	3.953
Activation de frais de développement	-	801	801
Activation d'autres dépenses	4.388	304.558	308.946
Etalement des gratuités locatives et concessions	11.658	-	11.658
Mises en exploitation	322.639	-322.639	-
Variation de la juste valeur (voir note annexe 11)	81.851	4.258	86.109
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	-48.077	-618	-48.695
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-48.672	-	-48.672
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2022	5.365.071	184.295	5.549.366

Le principal impact sur la différence de change nette sur les opérations à l'étranger est généré par les opérations du Groupe en livre sterling et, dans une moindre mesure, par ses opérations en couronne suédoise. Pour plus de détails sur la méthode d'évaluation des devises appliquée au sein du Groupe, voir note annexe 2.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé à la juste valeur au 31 décembre 2022 par les experts évaluateurs indépendents. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,51 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} tirt – en section 1.11 des documents permanents du présent rapport financier annuel 2022). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de l'ordre de 97 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

2. Acquisitions au cours de l'exercice

Les acquisitions de l'exercice, comme détaillées dans le chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel, peuvent être réalisées de quatre manières :

- Acquisition directe d'un bien immobilier, payée en espèces, présentée sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » du tableau des flux de trésorerie ;
- Acquisition d'un bien immobilier, payée en actions, ces transactions ne sont pas incluses dans le tableau des flux de trésorerie car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie ;
- Acquisition de la société propriétaire d'un bien immobilier, payée en espèces, présentée sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » du tableau des flux de trésorerie pour le montant des actions achetées ;
- Acquisition de la société propriétaire d'un bien immobilier, payée en actions, ces transactions ne sont pas incluses dans le tableau des flux de trésorerie car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie.

(x 1.000 €)		31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation	Immeubles contre espèces	217.511	430.205
	Immeubles contre actions	23	46.437
	Sociétés contre espèces	154.078	132.361
	Sociétés contre actions	53.442	0
Projets de développement	Immeubles contre espèces	31.643	11.799
	Immeubles contre actions	0	0
	Sociétés contre espèces	10.385	4.570
	Sociétés contre actions	0	0
TOTAL		467.081	625.372

Le montant de 249.153 k€ figurant dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » comprend la somme des biens immobiliers payés en espèces.

Le montant de 151.855 k€ inclus dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » comprend entre autres la somme des sociétés payées en espèces

3. Méthode d'évaluation et données non observables

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie selon la norme IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ; Niveau 3 : données non-observables. Au cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.11 des documents permanents du présent rapport financier annuel.

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, et qui sont fondées sur des données non-observables (niveau 3) et présentées ci-après, sont extraites des rapports établis par les experts évaluateurs indépendants:

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2022 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non- observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	5.449.104					
Belgique	1.299.390	DCF & Capitalisation	VLE / m²	90	250	133
			Inflation	2,3%	2,4%	2,3%
			Taux d'actualisation	4,9%	8,4%	6,1%
			Taux de capitalisation	4,0%	8,2%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	3	29	20
Pays-Bas	640.102	DCF & Capitalisation	VLE / m²	42	313	141
			Inflation	2,0%	3,0%	3,0%
			Taux d'actualisation	4,5%	8,0%	5,9%
			Taux de capitalisation	4,5%	5,2%	4,7%
			Durée résiduelle (année)	8	25	17
Allemagne	1.197.566	DCF	VLE / m²	32	210	118
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	3,8%	7,4%	5,3%
			Durée résiduelle (année)	1	30	22
Royaume-Uni	959.740	Capitalisation	VLE / m²	63	350	184
			Taux de capitalisation	4,1%	14,5%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	11	35	22
Finlande	984.800	DCF	VLE / m²	127	322	220
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,1%	9,8%	4,8%
			Durée résiduelle (année)	0	25	12
Suède	76.880	DCF	VLE / m²	2,195	3,547	2,626
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	6,7%	7,2%	7,0%
			Durée résiduelle (année)	1	18	12
Irlande	289.126	Capitalisation	VLE / m²	47	351	239
			Taux de capitalisation	4,5%	5,0%	4,9%
			Durée résiduelle (année)	19	25	24
Espagne ²	1.500	DCF	VLE / m²	0	0	0
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	184.295	DCF & Capitalisation	VLE / m²	8	275	143
			Inflation	1,4%	3,0%	1,5%
			Taux d'actualisation	3,3%	8,0%	2,6%
			Taux de capitalisation	4,3%	7,6%	4,8%
			Durée résiduelle (année)	12	30	12
Total	5.633.399					

1. VLE / m²: Ce ratio, exprimé en devise locale, est obtenu en faisant la moyenne par pays du calcul suivant par actif : VLE pondérée à la juste valeur/mètre carré. La VLE/m² peut être convertie en devise du Groupe sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 €/£ et 11,17069 €/SEK).

2. Espagne : Aucune donnée non observable n'est communiquée car il n'y a pas d'immeuble de placement opérationnel au 31 décembre 2022.

La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas formellement déterminée, mais implicitement reconnue par le taux d'actualisation et le rendement de sortie dans le cas de la méthode DCF ou implicitement reconnue par le taux de capitalisation utilisé pour la méthode d'activation, y compris un facteur d'obsolescence du bâtiment. Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au moins égale à la durée résiduelle du bail en cours. Le même principe s'applique à la marge opérationnelle des opérateurs, qui est implicitement prise en compte dans le taux d'actualisation et le taux de capitalisation.

Pour les autres données non observables non reprises dans le tableau ci-dessus, voir la section 1 du chapitre « Portefeuille » et « Tableau récapitulatif des immeubles de placement » dans le chapitre « Informations complémentaires ».

L'évaluation des immeubles est basée sur un taux d'occupation de 100% pour la totalité du portefeuille d'immobilier de santé. Les différents paramètres appliqués dans la méthode de capitalisation peuvent varier en fonction de la localisation des immeubles, de la qualité de l'immeuble, de la qualité de l'exploitant, de la durée du bail, la taille du bâtiment, les mètres carrés par unité, etc. Il en résulte des différences significatives entre les montants minimum et maximum pour ces données non observables. Le taux de capitalisation est déterminé par l'expert évaluateur sur base de données économiques et de benchmarking et prend en compte une prime de risque. L'une des variables qui affectent la prime de risque est liée au changement climatique.

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2021 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non- observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	4.686.521					
Belgique	1.213.217	DCF & Capitalisation	VLE / m²	77	279	128
			Inflation	1,5%	1,8%	1,6%
			Taux d'actualisation	4,7%	6,9%	5,4%
			Taux de capitalisation	3,7%	7,6%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	3	29	22
Pays-Bas	564.105	DCF & Capitalisation	VLE / m²	39	305	135
			Inflation	1,8%	2,0%	1,9%
			Taux d'actualisation	4,5%	8,0%	5,9%
			Taux de capitalisation	4,0%	12,5%	5,6%
			Durée résiduelle (année)	10	26	18
Allemagne	1.057.513	DCF	VLE / m²	39	225	119
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,1%	7,0%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	1	30	23
Royaume-Uni	821.666	Capitalisation	VLE / m²	63	344	174
			Taux de capitalisation	4,6%	12,9%	6,0%
			Durée résiduelle (année)	12	35	22
Finlande	859.850	DCF	VLE / m²	127	295	206
			Inflation	1,9%	1,9%	1,9%
			Taux d'actualisation	3,8%	9,5%	4,5%
			Durée résiduelle (année)	2	25	12
Suède	78.329	DCF	VLE / m²	2,195	3,547	2,629
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	6,1%	6,7%	6,5%
			Durée résiduelle (année)	2	19	13
Irlande	91.841	Capitalisation	VLE / m²	47	276	198
			Taux de capitalisation	4,5%	5,1%	4,9%
			Durée résiduelle (année)	24	25	24
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	150.449	DCF & Capitalisation	VLE / m²	58	280	165
			Inflation	1,5%	2,0%	1,6%
			Taux d'actualisation	3,2%	6,9%	4,1%
			Taux de capitalisation	3,6%	7,0%	4,8%
			Durée résiduelle (année)	9	35	24
Total	4.836.970					

1. VLE / m²: Ce ratio, exprimé en devise locale, est obtenu en faisant la moyenne par pays du calcul suivant par actif : VLE pondérée à la juste valeur/mètre carré. La VLE/m² peut être convertie en devise du Groupe sur la base du taux de change du 31 décembre 2021 (0,84119 €/£ et 10,2887 €/SEK).

La détermination de la juste valeur est soutenue par des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts évaluateurs indépendents ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et quant à la catégorie des immeubles de placement détenus par Aedifica

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports établis par les onze experts évaluateurs nommés par la Société. Ces rapports sont basés sur :

- des informations fournies par la Société telles que les loyers contractuels, les contrats de location, les budgets d'investissement, etc. Ces données sont extraites du système d'information de la Société et sont dès lors soumises à son environnement de contrôle interne ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par les experts évaluateurs, sur base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports fournis par les experts évaluateurs sont revus par le Senior Valuation & Asset Manager, le Group Controller et les dirigeants effectifs de la Société. Ceci inclut une revue des variations de juste valeur depuis le bilan précédent. Lorsque les dirigeants effectifs considèrent que les rapports des experts évaluateurs sont cohérents, ils les soumettent au comité d'audit et de risque. Après avis favorable du comité d'audit et de risque, ces rapports sont soumis au conseil d'administration.

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non-observables	Effet sur la juste valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non-observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non-observable
VLE / m²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

Note annexe 23 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur brute au début de l'exercice	5.513	4.944
Amortissements au début de l'exercice	-3.144	-2.131
Valeur comptable au début de l'exercice	2.369	2.813
Entrées	1.519	763
Sorties	-379	-59
Amortissements en compte de résultats	-1.272	-1.148
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	337	1
Transfer en capitaux propres liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	2.573	2.369
dont : Valeur brute (hors IFRS 16)	2.679	2.332
Droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	3.973	3.180
Amortissements (hors IFRS 16)	-1.958	-1.635
Amortissements sur droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	-2.121	-1.509

Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

Note annexe 24 : Actifs financiers non courants et autres passifs financier

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Créances		
Cautionnements	135	93
Autres créances non courantes	8.968	666
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	123.219	6.720
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	132.322	7.479
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-2.299	-20.575
Autres	-6.291	-5.697
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-1.559	-12.751
Dettes de leasing non courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-72.083	-57.131
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-82.232	-96.154
Autres passifs financiers courants		
Dettes de leasing courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-3.487	-2.616
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	-3.487	-2.616

Les cautionnements à la juste valeur (135 k€ ; 93 k€ au 31 décembre 2021) comprennent des fonds bloqués en Allemagne, au Royaume-Uni et en Finlande.

Les « Autres créances non courantes » correspondent aux créances sur MMCG 2 DEVCO 2 Limited et MMCG 2 DEVCO 3 Limited (filiales comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence).

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures. Ils participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 14 et 16.

Les autres passifs à la juste valeur via le résultat (6.291 k€ ; 5.697 k€ au 31 décembre 2021) comprennent les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 16 et 43).

Note annexe 25 : Impôts différés

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées en dehors de la Belgique. Ils proviennent généralement de la différence temporaire entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles en question.

L'augmentation des impôts différés est principalement due à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les mouvements d'impôts différés se présentent comme suit (voir aussi en note annexe 18) :

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2021	2.902	-74.609
Naissances	-135	-45.774
Renversements	102	-388
Mouvements de périmètre	246	-511
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2021	3.116	-121.283

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2022	3.116	-121.283
Naissances	1.547	-47.112
Renversements	0	4.278
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2022	4.662	-164.117

Note annexe 26 : Créances commerciales

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	23.577	20.434

Le recouvrement des créances commerciales est programmé dans un délai de douze mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêts.

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives (67,9 millions €) constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Au Royaume-Uni, des gages sur des entreprises commerciales sont utilisés comme garantie. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Echues à moins de 90 jours	2.009	3.304
Echues à plus de 90 jours	2.137	1.727
Sous-total	4.146	5.031
Non échues	25.085	19.471
Réductions de valeur	-5.654	-4.068
VALEUR COMPTABLE	23.577	20.434

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Au début de l'exercice	-4.068	-3.383
Dotations	-1.722	-770
Utilisations	26	0
Reprises	109	86
Fusions / Transferts	0	0
AU TERME DE L'EXERCICE	-5.654	-4.068

Note annexe 27 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts	9.282	5.981
Autres	991	1.387
TOTAL	10.273	7.368

Les créances fiscales se composent d'un crédit d'impôt.

Note annexe 28 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	13.891	15.335
TOTAL	13.891	15.335

Note annexe 29 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus immobiliers courus non échus	0	-268
Charges immobilières payées d'avance	525	602
Intérêts courus et charges financières reportées	1.485	16
Charges reportées pour des projets de développement futurs	5.513	2.119
Autres	635	2.693
TOTAL	8.158	5.162

Note annexe 30 : Capitaux propres

Aedifica a procédé à trois augmentations de capital au cours de l'exercice 2022 :

- 18 mai 2022 : augmentation de capital d'environ 7,5 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain de la maison de repos Résidence Véronique à Somme-Leuze (Belgique) dans Aedifica SA ;
- 29 juin 2022 : augmentation de capital d'environ 254,5 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 2.925.000 nouvelles actions dans le cadre d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding ») auprès d'investisseurs institutionnels ;
- 6 juillet 2022 : augmentation de capital d'environ 47 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain de deux maisons de repos à Bruges et Gand (Belgique) dans Aedifica SA.

Le capital a donc évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	33.086.572	873.081
Augmentation de capital du 15 juin 2021	2.800.000	73.886
Augmentation de capital du 29 juin 2021	184.492	4.868
Augmentation de capital du 8 septembre 2021	237.093	6.256
Situation à la clôture de l'exercice précédent	36.308.157	958.092
Augmentation de capital du 18 mai 2022	74.172	1.957
Augmentation de capital du 29 juin 2022	2.925.000	77.184
Augmentation de capital du 6 juillet 2022	547.914	14.458
Situation à la clôture de l'exercice	39.855.243	1.051.692

Le capital représenté s'entend avant déduction des frais d'augmentation de capital (le capital repris dans le bilan étant, conformément aux normes IFRS, présenté après déduction de ces frais).

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 31 décembre 2022, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 23 septembre 2022 – voir également la section 3.3 « Actionnariat » du chapitre « Financial Review »). A la date de clôture de l'exercice 2022, la société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 23 septembre 2022. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc.	5,4
Autres < 5%	94,6
Total	100,0

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents ». Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des 39.855.243 actions émises au 31 décembre 2022 sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels (marché de référence) et Euronext Amsterdam.

Au 31 décembre 2022, Aedifica SA détient 277 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

— 3) 10 % du montant du capital à la date de l’assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d’euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d’exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d’allocation irréductible, ou c. toute autre forme d’augmentation de capital,

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d’un montant supérieur à celui du capital à la date de l’assemblée générale extraordinaire qui approuve le pouvoir. Ce pouvoir est conféré pour une durée renouvelable de deux ans à dater de la publication du procès-verbal de l’assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022 aux annexes du Moniteur belge. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d’administration fixe le prix, la prime d’émission éventuelle et les conditions d’émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d’administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d’émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d’être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l’émission d’obligations convertibles, de droits de souscription ou d’obligations remboursables en actions ou d’autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Au 31 décembre 2022, le solde du capital autorisé s’élève à :

— 1) 525.845.767,86 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d’exercice du droit de préférence ou du droit d’allocation irréductible par les actionnaires de la Société,

— 2) 210.338.307,14 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d’un dividende optionnel,

— 3) 105.169.153,57 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d’exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d’allocation irréductible, ou c. toute autre forme d’augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d’administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 1.051.691.535,73 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d’administration.

Le conseil d’administration a proposé la distribution d’un dividende brut de 3,70 € brut par action, soit un dividende total de 141.163 k€, réparti sur deux coupons (coupon n°30 : 1,8145 € ; coupon n°31 : 1,8855).

Compte tenu de l’arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l’article 7:212 du Code des sociétés et des associations s’élèvent au 31 décembre 2022 à 1.048.761 k€ après la distribution proposée ci-dessus (31 décembre 2021 : 92.001 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens de la norme IAS 1p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du taux d’endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l’arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 41), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 32 & 36). Ce capital est géré de manière à assurer la continuité de l’activité et à financer la croissance.

Note annexe 31 : Provisions

Aedifica souscrit à une assurance groupe pour l’ensemble de ses collaborateurs et ses membres du comité exécutif (dirigeants effectifs). Ces cotisations ont pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d’un capital ‘Vie’ en faveur de l’affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d’un capital ‘Décès’ en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l’affilié ;
- versement d’une rente d’invalidité en cas d’accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Pour les collaborateurs belges, il s’agit d’une assurance groupe à régime de cotisations définies (defined contribution plan) pour laquelle il n’y a pas de cotisations personnelles de la part des bénéficiaires.

En accord avec la loi du 18 décembre 2015, les travailleurs belges bénéficient d’un rendement minimum garanti sur la partie ‘Vie’ des primes. Pour les contrats d’assurance de type « branche 21 », le nouveau taux garanti s’applique aux nouvelles cotisations (patronales/personnelles) versées à partir du 1^{er} janvier 2016, mais l’ancienne garantie (3,25 % sur les cotisations de l’employeur et 3,75 % sur celle du travailleur) reste d’application pour la réserve minimum constituée au 31 décembre 2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %. Cela peut générer un passif dans les comptes de l’employeur. Cette obligation de rendement n’est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité exécutif ayant le statut d’indépendant.

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité exécutif sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2022.

Au titre de ces régimes de pension, Aedifica détenait des actifs externalisés de 1.096 k€ au 31 décembre 2022.

Une évaluation actuarielle (selon la méthode « Traditional Unit Credit » – TUC) prévoit que les obligations sont calculées sur bases des réserves minimales projetées au taux minimum garanti et actualisées au taux d’actualisation tel que décrit dans la norme IAS 19. On considère que les actifs correspondent à la somme des réserves mathématiques par individu et de la part disponible des fonds de financement. Cette évaluation conduit à un passif net de moins de 18 k€ au 31 décembre 2022.

Au cours des années précédentes, un plan supplémentaire à cotisations définies a été instauré en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Pour ces plans, il n’y a pas de problématique de provision éventuelle à comptabiliser, puisque, selon la norme IAS 19, il ne s’agit pas d’un plan de type « but à atteindre ».

Note annexe 32 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières non courantes	2.017.256	1.756.679
Etablissements de crédit	1.240.399	959.522
Autres	776.857	797.157
Dettes financières courantes	435.164	324.398
Etablissements de crédit	172.164	48.398
Autres	263.000	276.000
TOTAL	2.452.420	2.081.077

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d’échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que la date d’échéance des tirages en question.

Aedifica dispose au 31 décembre 2022 de lignes de crédit confirmées accordées par 21 banques totalisant 2.334 millions €.

- Aedifica peut utiliser 2.234 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d’endettement ne dépasse pas 60 %, et que d’autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Les intérêts sont fixés pour des périodes allant jusqu’à 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor prévalant au début de la période d’intérêt. 228 millions € de ces lignes de crédit ont été directement contractées par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica dispose en outre de crédits d’investissement amortissables, à hauteur de 49 millions € à taux fixes compris entre 0,8 % et 6,0 % et à hauteur de 51 millions € à taux variable dont 48 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d’un programme de billets de trésorerie de 500 millions € se décomposant en 350 millions € pour des billets de trésorerie d’une durée inférieure à un an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

Code ISIN	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d’émission	Date d’échéance	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 31 décembre 2022, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 252 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 31 décembre 2022, l’encours est de 11 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes ».

En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès

- une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Ces obligations ont des échéances de 7 et 12 ans avec un coupon de 2,58% et 2,79% respectivement ;
- sa première émission obligataire durable pour un montant de 500 millions € avec une durée de 10 ans et un coupon de 0,75 % par an.

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica s'élèvent à 884 millions €, dont 847 millions € ont été tirés au 31 décembre 2022 (34 % de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de continuer à diversifier ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Au cours de l'exercice, le coût moyen de la dette* s'est élevé à 1,3 % (1,4 % en 2021) ou à 1,4 % en incluant les commissions sur les lignes de crédit non utilisées (1,5 % en 2021). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.616 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (836 millions €) est estimée à 630 millions €.

Au 31 décembre 2022, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique ou irlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne,en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Pour l'ensemble d'Aedifica, le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux actifs s'élève à 4 % au 31 décembre 2022.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2023	578	423	263
31/12/2024	425	265	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	390	237	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
>31/12/2028	614	614	12
Total au 31 décembre 2022	3.387	2.457	350
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,0	4,7	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 £/€).

² Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme.

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 31 décembre 2022 est de 4,7 ans. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 667 millions € au 31 décembre 2022.

Note annexe 33 : Instruments de couverture

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie).

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni en février 2019 a généré une exposition au risque de change. La politique d'Aedifica est de couvrir progressivement par tranche les flux nets résultant de contrats de prêts intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et de charges financières de la dette extérieure en livre sterling par des contrats à terme de façon à lisser les fluctuations du taux de change.

Au cours de l'année 2022, Aedifica a contracté des emprunts bancaires à taux flottant libellés en livres sterling et les a converti via des swaps en emprunts à taux fixe, ce qui constitue une couverture naturelle de son exposition aux actifs au Royaume-Uni.

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS », caps et collars) se rapportent à des risques existants ou hautement probables.Aedifica applique la comptabilité de couverture à certains dérivés initiés avant 2017 qui répondent aux critères permettant d'appliquer la comptabilité de couverture. À partir de 2017, conformément aux pratiques du marché, Aedifica a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture aux dérivés, même s'ils répondent à ces critères stricts. La variation de la juste valeur des dérivés financiers n'a pas d'impact sur le résultat EPRA, le principal indicateur de performance pour la distribution des dividendes, et l'application de la comptabilité de couverture n'a donc qu'une valeur ajoutée limitée.

Cependant, tous ces produits dérivés quelle que soit leur méthode de comptabilisation participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 36. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché, et est adaptée conformément à la norme IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2021	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-453
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Non	0,33	-4
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.135
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.063
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.115
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-647
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-1.620
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	353
IRS ¹	2.917	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-224
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-584
IRS ²	9.021	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-4.996
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-1.022
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-2.148
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.170
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-1.704
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-941
IRS ²	21.388	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-9.139
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-1.781
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	2.231
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-1.411
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-586
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	-123
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	-98
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	-124
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,7	-101
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	-269
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	-288
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	-192
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	295
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	763
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	276
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,05	494
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,06	477
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-387
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Non	0,00	401
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	568
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	431
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	216
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	216
TOTAL	1.978.326						-26.606

1. Nominal amortissable sur la durée du swap.

2. Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

INSTRUMENT	Montant notionnel ³ (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 31/12/2022							
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	2.972
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Non	0,80	1.170
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Non	0,73	1.203
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	1.303
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	1.511
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	916
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	5.302
IRS	50.000	02/01/2023	3	2	Non	2,80	445
IRS	50.000	02/01/2023	3	2	Non	2,67	568
IRS	50.000	02/01/2023	3	5	Non	2,50	1.399
IRS ¹	2.625	30/09/2019	3	12	Non	1,55	173
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	1
IRS ²	8.778	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.559
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	3.615
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	945
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	485
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	767
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	2.830
IRS ²	20.404	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.299
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	3.106
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	21.937
IRS	50.000	01/01/2023	3	3	Non	1,58	2.276
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	2.217
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Non	0,65	1
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	5.005
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	10.654
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	5.233
IRS	50.000	02/01/2023	3	4	Non	1,30	3.435
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,05	5.219
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,06	5.201
IRS	56.422	28/07/2022	3	5	Non	2,46	3.734
IRS	67.707	07/07/2022	3	5	Non	2,43	4.535
IRS	56.422	28/07/2022	3	5	Non	2,29	4.111
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	182
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	115
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	181
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,70	123
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	283
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	923
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	226
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Non	0,00	3.386
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	5.895
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	4.819
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.409
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.409
TOTAL	2.082.358						119.361

1. Nominal amortissable sur la durée du swap.

2. Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

3. Les montants notionnels en £ ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 €/£).

Le montant notionnel total de 2.082 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 1.082 millions €, dont 300 millions de caps ;
- instruments à départ décalé : 1.000 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+119.361 k€) se ventile comme suit : 123.219 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 3.858 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (454 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à 118.908 k€.

1.2 Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-11.514	-20.856
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	17.972	4.273
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	3.258	3.641
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	38	224
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	-180	1.204
EN FIN D'EXERCICE	9.574	-11.514

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IFRS 9, de la variation de la juste valeur (+21.229 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2021 (perte de 31 k€) qui a été affectée en 2022 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2022. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de la norme IFRS 13p81. La partie inefficace au sens de la norme IAS 39 est de 34 k€ au 31 décembre 2022.

1.3 Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée

Le résultat financier comprend un produit de 124.962 k€ (31 décembre 2021 : un produit de 17.011 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, correspondant à une perte de 711 k€ (31 décembre 2021 : une perte de 1.332 k€) (voir note 16). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de la norme IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 258 k€ (31 décembre 2021 : 815 k€).

1.4 Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 qui a conduit à comptabiliser un produit de 124.286 k€ dans le compte de résultats et un produit de 21.940 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de la norme IFRS 9 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 466 k€ (951 k€ au 31 décembre 2021). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 4.468 k€ (3.670 k€ au 31 décembre 2021) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de 4.493 k€ sur le compte de résultats (3.635 k€ au 31 décembre 2021).

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 36. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de la norme IFRS 13p81. Au 31 décembre 2022, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au cours de l'exercice, les flux de trésorerie liés à la dette extérieure d'Aedifica libellée en livres sterling ont partiellement compensé les flux de trésorerie nets résultant des produits financiers des financements intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et d'opérations d'investissements au Royaume-Uni.

Note annexe 34 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes commerciales	39.475	41.399
Exit tax	5.990	298
Taxes, charges sociales et dettes salariales		
Impôts	16.181	4.291
Rémunérations et charges sociales	5.013	3.928
Autres		
Dividendes des exercices précédents	194	193
TOTAL	66.853	50.109

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes (appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon la norme IFRS 9, à l'exclusion des impôts couverts par la norme IAS 12 et des rémunérations et charges sociales couvertes par la norme IAS 19) devrait être réglée dans les douze mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

Note annexe 35 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus immobiliers perçus d'avance	13.594	10.198
Charges financières courues non échues	6.024	7.173
Autres charges à imputer	7.089	7.360
TOTAL	26.707	24.731

L'augmentation est liée à la croissance internationale du Groupe.

Note annexe 36 : Gestion des risques financiers

La gestion financière d'Aedifica vise à lui assurer un accès permanent au crédit, à contrôler le taux d'endettement, ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt et de taux de change. Toutefois, le Groupe reste soumis au risque de liquidité et, en outre, une variation des taux d'intérêt ou des taux de change pourrait avoir une incidence défavorable sur son patrimoine, ses activités, sa situation financière et ses perspectives.

1. Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est détaillé notamment à la page 56 du présent rapport financier annuel. Au 31 décembre 2022, il s'élevait à 41,6 % au niveau statutaire et à 43,6 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi trimestriellement, et son évolution est estimée dans le cadre du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). Cependant, la Société a l'intention de maintenir un taux d'endettement adéquat sur le long terme, de l'ordre de 45 à 50 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 13,9 millions € au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique ou irlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Pour l'ensemble d'Aedifica, le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux actifs s'élève à 4% au 31 décembre 2022. Dans le cadre de financement supplémentaire, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient données.

2. Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires financiers qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions européennes. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 32.

Au 31 décembre 2022, le Groupe a utilisé ses lignes de crédit bancaire confirmées, son programme de billets de trésorerie à moyen terme et ses obligations à concurrence de 2.457 millions € (31 décembre 2021 : 1.811 millions €) sur un total de 3.387 millions €. Le solde disponible est suffisant pour financer les besoins à court terme ainsi que les projets existants jusqu'à la fin de l'exercice 2023. Le plan financier 2023 comprend des paiements dans le cadre du pipline de projets de développement engagés s'élevant à environ 250 millions d'euros et des hypothèses limitées concernant de nouveaux investissements en plus du pipeline engagée. Ces hypothèses concernent principalement des projets de développement en Finlande, où l'objectif reste d'investir un volume annuel d'environ 100 millions d'euros. Ces projets finlandais supplémentaires n'auront aucune incidence sur les recettes prévues pour 2023.

Aedifica vise à diversifier davantage ses sources de financement. Dans ce contexte, Aedifica a lancé en 2018 un programme d'émission de billets de trésorerie à différentes échéances. Le programme de billets de trésorerie à court terme est entièrement couvert par les montants disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme. Au 31 décembre 2022, les Medium Term Notes représentaient 87 millions € (31 décembre 2021 : 87 millions €).

Compte tenu du statut légal et réglementaire des SIR, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est faible (sauf en cas de circonstances imprévues), même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, Aedifica est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements (covenants) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. Le taux de couverture des intérêts ou Interest Cover Ratio* (ICR), calculé sur la base de la définition figurant dans le prospectus de l'obligation de durabilité d'Aedifica (« Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultat consolidé) divisé par « Charges d'intérêts nettes » (ligne XXI)), doit être au moins égal à 2,0x. Au 31 décembre 2022, le ratio est de 7,5x (31 décembre 2021 : 7,0x).

En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que, selon l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle de la Société.

Au 31 décembre 2022, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 423 millions € de capital échéant dans l'année, 1.103 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 931 millions € échéant à plus de 5 ans ; et de 24 millions € d'intérêts échéant dans l'année (31 décembre 2021 : 319 millions € de capital et 16 millions € d'intérêts échéant dans l'année).

Les flux de trésorerie contractuels non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont analysés comme suit :

Au 31/12/2022 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-682	-3.453	-3.602	-7.737
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-8.301	-36.957	-7.930	-53.187

Au 31/12/2021 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.519	-5.331	-4.207	-13.057
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.824	-10.382	-9.577	-23.783

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier (existant ou hautement probable). Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable d'Aedifica. Les emprunts bancaires à taux variable libellés en livres sterling émis en juillet 2022 ont été entièrement convertis par le biais d'un swap en emprunts à taux fixe. Au 31 décembre 2022, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 78,2 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans. Au cours du second semestre 2022 et au début de 2023, Aedifica a contracté des swaps de taux d'intérêt supplémentaires afin de renforcer le taux de couverture, qui est passé à 88,7 % le 2 janvier 2023.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

A titre d'exemple : en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2023 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 32,8 millions € au 31 décembre 2023. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 4,1 million €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (« interest rate swaps » et « caps »). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport financier et en note annexe 33. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; cependant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait qu'au minimum 60 % de l'endettement est couvert par des « interest rate swaps » (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des « caps ». Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (poste du bilan intitulé « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased costs » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe. Toutefois, cela ne peut être considéré comme une garantie pour l'avenir.

4. Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence nationales et européennes pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis, étant entendu que le risque de contrepartie ne peut être exclu et que la défaillance d'une ou plusieurs contreparties de financement ou de couverture d'Aedifica pourrait avoir un impact négatif sur le patrimoine, l'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou « material adverse changes ») pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe.

5. Risque de change

Aedifica réalise son chiffre d'affaires et encourt ses charges dans la zone euro et également en livres sterling depuis l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019 et en couronnes suédoises depuis l'acquisition de la société Hoivatilat début janvier 2021 à travers la filiale suédoise de cette dernière. Les fluctuations futures du cours de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, exprimés en euros. Une variation de 10% du taux de change £/€ a un impact d'environ 99,4 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 5,7 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 2,8 millions € sur son résultat net. Une variation de 10% du taux de change SEK/€ a un impact d'environ 7,9 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe en Suède, d'environ 0,4 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,2 million € sur son résultat net.

Aedifica a financé en partie son portefeuille britannique par une émission obligataire en livres sterling. Cette émission obligataire de 180 millions £ a été réalisée début 2021 par le biais d'un placement privé (170 millions £ avec une échéance de 7 ans et 10 millions £ avec une échéance de 12 ans). Parallèlement, 160 millions £ de prêts bancaires ont été tirés en juillet 2022. Ces emprunts bancaires, ainsi que l'emprunt obligataire susmentionné, constituent une couverture naturelle partielle de ces fluctuations du bilan et limite l'impact sur le taux d'endettement.

Une politique active de couverture est en place pour limiter le risque de change £/€ et son impact sur la performance d'Aedifica, lorsque cela est jugé nécessaire. Cette politique de couverture tient compte, entre autres, de la volatilité du taux de change, qui fait l'objet d'un suivi régulier, et du coût de couverture (qui lui-même dépend de différents éléments). Toutefois, une politique de couverture active ne peut éliminer complètement le risque de change et la Société demeure donc exposée à ce risque. Si l'évolution du taux de change n'était pas couverte, la Société pourrait être exposée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur son patrimoine, son exploitation, sa situation financière et ses perspectives.

Note annexe 37 : Eléments éventuels et engagements

Le conseil d'administration évalue les engagements et recours à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat ; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

1. Engagements

Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Alphen Raadhuisstraat ³	NL	Construction	En cours (forward funding)	5
Altadore	IE	Extension	En cours (forward funding)	1
Am Marktplatz	DE	Rénovation	En cours (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Rénovation	En cours (forward funding)	4
Am Stadtpark	DE	Rénovation	En cours (forward funding)	7
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Rénovation	En cours (forward funding)	1
Biddenham St James	UK	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Bois de la Pierre	BE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	3
Burlington – projets	UK	Rénovation	En cours (forward funding)	2
Clondalkin Nursing Home	IE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	38
Dawlish	UK	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Dublin Stepside	IE	Construction	En cours (forward funding)	26
Dunshaughlin Business Park	IE	Construction	En cours (forward funding)	19
Finlande – pipeline « crèches »	FI	Construction	En cours (forward funding)	31
Finlande – pipeline « maisons de repos »	FI	Construction	En cours (forward funding)	15
Finlande – pipeline « autre »	FI	Construction	En cours (forward funding)	48
Fredenbeck	DE	Construction	En cours (forward funding)	13
Hamburg-Rissen	DE	Construction	En cours (forward funding)	13
Haus Marxloh	DE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	4
Het Gouden Hart Almere ²	NL	Construction	En cours (forward funding)	7
HGH Amersfoort ¹	NL	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	1
Hooton Road	UK	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	14
In de Gouden Jaren	BE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	1
Militza Gent	BE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	19
Millbrook Manor	IE	Extension	En cours (forward funding)	4
Kilbarry Nursing Home	IE	Construction	En cours (forward funding)	14
Kilkenny Nursing Home	IE	Construction	En cours (forward funding)	14
Lavender Villa	UK	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	6
Le Petit Bosquet	UK	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	3
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	BE	Rénovation	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	14
Réserve foncière	EU	Réserve foncière	Réserve foncière	4
Residence Coestraete	NL	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	5
Résidence le Douaire	BE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	17
Résidence Véronique	BE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	10
Rosengarten	DE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	10
Seniorenquartier Gera	DE	Construction	En cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	En cours (forward funding)	20
Seniorenquartier Langwedel ¹	DE	Construction	En cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Sehnde	DE	Construction	En cours (forward funding)	12
Seniorenzentrum Berghof	DE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	2
Seniorenzentrum Talblick	DE	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	1
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	SE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	5
Sleaford Ashfield Road	UK	Construction	En cours (forward funding)	13
Sligo Finisklin Road	IE	Construction	En cours (forward funding)	16
Spaldrick House	UK	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	11
St Mary's Lincoln	UK	Construction	En cours (forward funding)	13
St. Doolagh's	IE	Construction	En cours (forward funding)	17
St. Joseph's	UK	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	6
Stadtlohn	DE	Construction	En cours (forward funding)	15
Suède – pipeline 2024	SE	Construction	En cours (forward funding)	23
Tiel Bladergroenstraat	NL	Construction	En cours (forward funding)	7
Tomares Miró	ES	Construction	En cours (forward funding)	12
Tramore Nursing Home ¹	IE	Construction	En cours (forward funding)	15
Uetze	DE	Construction	En cours (forward funding)	15
Villa Meirin	NL	Rénovation & extension	En cours (forward funding)	7
Waarder Molendijk ³	NL	Construction	En cours (forward funding)	5
Whitby Castle Road	UK	Construction	En cours (forward funding)	18
York Bluebeck Drive	UK	Construction	En cours (forward funding)	15
TOTAL				671

- Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2022 (voir note annexe 39).
- Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.
- Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple le paiement d'un supplément de prix (« earn out »), après l'achèvement d'un établissement de soins en respectant le budget maximum accordé par Aedifica.

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Au total, cela concerne environ 4 % de l'ensemble des actifs.

2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société

Aedifica bénéficie des garanties données par les cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert, telles que l'intégrité du bien, les garanties fiscales, les contreparties éventuelles, etc. comme prévu contractuellement.

3. Actifs éventuels

3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

Aedifica bénéficie de garanties locatives (conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable) sous forme de garanties bancaires, de dépôts bancaires restreints ou de cautionnements qui représentent généralement 3 à 6 mois de revenus locatifs.

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition (sous quelque forme que ce soit), Aedifica obtient des déclarations et des sûretés conformes aux pratiques du marché.

4. Autres

4.1 Diverses options

- Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux exploitants de ses sites. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses/baux qui ont été accordées aux exploitants de ses sites.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

Note annexe 38 : Acquisitions et cessions d'immeubles de placement

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles ¹ (in millions €)	Date d'acquisition ²	Mode d'intégration
Seniorenhaus Lessingstrasse	DE	9	01/02/2022	Acquisition d'immeuble
Dublin Crumlin	IE	5	16/03/2022	Acquisition d'un terrain
Rawdon Green Lane	UK	6	24/03/2022	Acquisition d'un terrain
Northampton Thompson Way	UK	6	24/03/2022	Acquisition d'un terrain
Lavender Villa	UK	4	01/04/2022	Acquisition d'immeuble et projet
Crovan Court	UK	6	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Le Petit Bosquet	UK	5	01/04/2022	Acquisition d'immeuble et projet
St. Joseph's	UK	28	01/04/2022	Acquisition d'immeuble et projet
Les Charrières	UK	11	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Oosterbeek Warm Hart	NL	5	01/04/2022	Acquisition d'un terrain
Borggård 1:553	SE	3	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Duleek Nursing Home	IE	18	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Riverstick Nursing Home	IE	14	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Craddock House Nursing Home	IE	12	17/05/2022	Acquisition d'immeuble
Résidence Véronique	BE	11	17/05/2022	Acquisition d'immeuble
CosMed Kliniek	NL	7	25/05/2022	Acquisition d'immeuble
Creggan Bahn Court	UK	10	20/06/2022	Acquisition d'immeuble
An der Therme	DE	8	29/06/2022	Acquisition d'immeuble
Koy Oulun Riistakuja	FI	11	01/08/2022	Acquisition d'immeuble
Militza Brugge	BE	33	06/07/2022	Acquisition d'immeuble
Militza Gent	BE	16	06/07/2022	Acquisition d'immeuble
Het Gouden Hart Almere	NL	2	06/07/2022	Acquisition d'un terrain
Loughshinny Nursing Home	IE	28	19/08/2022	Acquisition d'immeuble
Northwood Nursing Home	IE	27	19/08/2022	Acquisition d'immeuble
Beaumont Lodge	IE	74	19/08/2022	Acquisition d'immeuble
Dundalk Nursing Home	IE	20	16/09/2022	Acquisition d'immeuble
Marston Moretaine Gee View	UK	17	23/09/2022	Acquisition d'immeuble et projet
Sligo Finisklin Road	IE	1	28/09/2022	Acquisition d'immeuble
St Mary's Riverside	UK	14	05/10/2022	Acquisition d'immeuble et projet
TOTAL		410		

1. pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis.
2. et d'intégration en résultat.

Toutes ces opérations sont détaillées dans la section 1.1.1 du chapitre « Performance financière ».

Les principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

CESSIONS	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
Koy Oulun Rakkakiventie (1. building)	Finlande	2,1	28/01/2022
Koy Oulun Rakkakiventie (2. building)	Finlande	2,1	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (1. building)	Finlande	2,7	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (2. building)	Finlande	2,3	28/01/2022
Koy Oulun Kehätie	Finlande	5,0	28/01/2022
Koy Porin Palokärjentie	Finlande	3,0	28/01/2022
Koy Sipoon Satotalmantie	Finlande	1,7	28/01/2022
Koy Kouvolan Pappilantie	Finlande	1,9	28/01/2022
Koy Vihdin Pengerkuja	Finlande	2,3	28/01/2022
Koy Joutsenon Päiväkoti	Finlande	2,2	28/01/2022
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	Finlande	3,4	28/01/2022
Athorpe Lodge and The Glades	Royaume-Uni	4,5	22/04/2022
Logis de Famenne - Boule de Cristal	Belgique	2,3	27/04/2022
TOTAL		35,5	

Note annexe 39 : Événements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan (voir également la section 1.1.2 du chapitre « Performance financière ») jusqu'au 15 mars 2023 inclus, date de clôture du présent rapport.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
HGH Amersfoort	01/01/2023	Achèvement d'un projet de rénovation	NL	Amersfoort
Espoo Kuurinkallio	16/01/2023	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Espoo
Tramore Nursing Home	20/01/2023	Achèvement d'un projet de développement	IE	Tramore
Kuopio Torpankatu	25/01/2023	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Kuopio
Nokia Tähtisumunkatu	26/01/2023	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Nokia
Sotkamo Härkökivenkatu	27/01/2023	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Sotkamo
Rovaniemi Rakkakiventie	28/02/2023	Achèvement d'un projet de développement	FI	Rovaniemi
Salo Linnankoskentie	07/03/2023	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Salo
Seniorenquartier Langwedel	10/03/2023	Achèvement d'un projet de développement	DE	Langwedel
Valkeakoski Juusonti	15/03/2023	Achèvement d'un projet de développement	FI	Valkeakoski

Note annexe 40 : Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 3:104 et 3:156 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Depuis l'exercice 2021, les filiales néerlandaises d'Aedifica SA font usage de l'exemption prévue à l'article 2:403 du Code civil néerlandais. Par conséquent, les sociétés néerlandaises sont dispensées de déposer des états financiers individuels auprès du registre du commerce aux Pays-Bas.

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest NV	Belgique ¹	Filiale	0879.109.317	100
Immobie NV	Belgique	Entr. Associée	0697.566.095	25 ¹²
J.R.C.I. NV	Belgique	Filiale	0423.771.620	100
Mélot BV	Belgique	Filiale	0431.837.466	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH & Co. KG	Allemagne ²	Filiale	HRB112641	94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH ^{oo}	Allemagne	Filiale	HRB115795	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH ^{oo}	Allemagne	Filiale	HRB118227	94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB121918	94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB36193	94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB33909	94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co. KG	Allemagne	Filiale	HRB110850	94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Allemagne	Filiale	HRB117957	94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Allemagne	Filiale	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Allemagne	Filiale	HRB100562	100
Aedifica Luxembourg I SCS	Luxembourg ³	Filiale	B128048	94 ¹³
Aedifica Luxembourg II SCS	Luxembourg	Filiale	B139725	94 ¹³
Aedifica Luxembourg III SCS	Luxembourg	Filiale	B143704	94 ¹³
Aedifica Luxembourg IV SCS	Luxembourg	Filiale	B117441	94 ¹³
Aedifica Luxembourg V SCS	Luxembourg	Filiale	B117445	94 ¹³
Aedifica Luxembourg VI SCS	Luxembourg	Filiale	B132154	94 ¹³
Aedifica Luxembourg VII SCS	Luxembourg	Filiale	B117438	94 ¹³
Aedifica Luxembourg VIII SCS	Luxembourg	Filiale	B117437	94 ¹³
Aedifica Nederland BV	Pays-Bas ⁴	Filiale	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Pays-Bas	Filiale	75102099	100
Aedifica Nederland Services BV	Pays-Bas	Filiale	75.667.800	100
Aedifica Nederland 3 BV	Pays-Bas	Filiale	77.636.309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Pays-Bas	Filiale	81.056.664	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Pays-Bas	Joint-venture	80.885.551	100
AK JV NL public partnership	Pays-Bas	Joint-venture	81.197.470	50 ¹⁴
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Pays-Bas	Filiale	84.354.267	75 ¹⁵
Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV	Pays-Bas	Entr. Associée	64.278.859	50 ¹⁴
CHAPP Holdings Limited	Jersey ⁵	Filiale	109.055	100
Patient Properties (Holdings) Limited	Jersey	Filiale	122.972	100
Patient Properties (Beech Court) Limited	Jersey	Filiale	123.678	100
Patient Properties (Springfields) Limited	Jersey	Filiale	123.687	100
Patient Properties (Fountains) Limited	Jersey	Filiale	123.683	100
Patient Properties (Knights Court) Limited	Jersey	Filiale	123.685	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Patient Properties (Eltandia) Limited	Jersey	Filiale	123.682	100
Patient Properties (Windmill) Limited	Jersey	Filiale	123.699	100
Patient Properties (Brook House) Limited	Jersey	Filiale	123.680	100
LVL Holdings Limited	Jersey	Filiale	103.669	100
LV Charrieres Limited	Jersey	Filiale	133.548	100
LV St. Josephs Limited	Jersey	Filiale	129.910	100
Aedifica UK Limited	Royaume-Uni ⁶	Filiale	12.351.073	100
Aedifica Finance 1 Limited	Royaume-Uni	Filiale	12.352.308	100
Aedifica Finance 2 Limited	Royaume-Uni	Filiale	12.352.800	100
Maple Court Nursing Home Limited	Royaume-Uni	Filiale	07295828	100
Quercus Homes 2018 Limited	Royaume-Uni	Filiale	11278772	100
Sapphire Properties (2016) Limited	Royaume-Uni	Filiale	'09461514	100
Aedifica UK (Ampthill) Limited	Royaume-Uni	Filiale	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Limited	Royaume-Uni	Filiale	11159930	100
Marches Care Holdings Limited	Royaume-Uni	Filiale	7097091	100
Priesty Fields Developments Limited	Royaume-Uni	Filiale	10806474	100
Aedifica Management Limited	Royaume-Uni	Filiale	4797971	100
Aedifica UK (Marston) Limited	Royaume-Uni	Filiale	13.816.311	100
Aedifica UK (Hessle) Limited	Royaume-Uni	Filiale	10.674.329	100
Aedifica UK (Lincoln) Limited	Royaume-Uni	Filiale	13.449.716	100
MMCG 2 DEVCO 2 Limited	Anglaise (co-entrprises) ⁷	Entr. Associée	13.483.857	25+1 ¹²
MMCG 2 DEVCO 3 Limited	Anglaise (co-entrprises)	Entr. Associée	13.483.907	25+1 ¹²
Aureit Holding Oy	Finlande ⁸	Filiale	3092783-5	100
Hoivatilat Oyj	Finlande	Filiale	2241238-0	100
As Oy Seinäjoen Saga	Finlande	Filiale	2779544-8	100
As Oy Ouliu Vaaranpiha	Finlande	Filiale	3146139-5	100
Koy Äänekosken Ääneniementie 22	Finlande	Filiale	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finlande	Filiale	2875205-2	100
Koy Espoon Falläkerinrinne	Finlande	Filiale	2620688-3	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finlande	Filiale	3134900-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finlande	Filiale	3201659-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finlande	Filiale	3117665-8	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finlande	Filiale	2720369-2	100
Koy Espoon Meriviitantie	Finlande	Filiale	2787263-4	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finlande	Filiale	3194972-9	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finlande	Filiale	2669018-5	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finlande	Filiale	2748087-6	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finlande	Filiale	2842931-9	100
Koy Euran Kärjäjämaentie	Finlande	Filiale	2668724-2	100
Koy Hakalahden Majakka	Finlande	Filiale	3175924-7	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finlande	Filiale	2826099-8	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finlande	Filiale	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Ruununmyllyntie	Finlande	Filiale	2669024-9	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finlande	Filiale	2988685-3	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finlande	Filiale	2752188-5	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finlande	Filiale	3220641-7	100
Koy Helsingin Ensikodintie 4	Finlande	Filiale	3214270-8	100
Koy Helsingin Kansantie	Finlande	Filiale	3287010-7	100
Koy Helsingin Kärjäätuvantie	Finlande	Filiale	3323987-8	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finlande	Filiale	3287009-4	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finlande	Filiale	3270229-4	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finlande	Filiale	3270229-3	100
Koy Helsingin Landbontie	Finlande	Filiale	3270229-3	100
Koy Helsingin Pakarituvantie	Finlande	Filiale	3131782-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finlande	Filiale	3270230-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	Finlande	Filiale	3009977-7	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finlande	Filiale	2749865-4	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finlande	Filiale	2840090-3	100
Koy Iisalmen Kangaslammintie	Finlande	Filiale	2826102-6	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finlande	Filiale	2882785-1	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finlande	Filiale	3005776-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finlande	Filiale	2917923-5	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finlande	Filiale	2911674-4	100
Koy Järvenpään Auertie	Finlande	Filiale	3279405-2	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finlande	Filiale	2774063-1	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finlande	Filiale	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finlande	Filiale	2763296-4	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Jyväskylän Harjutie	Finlande	Filiale	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finlande	Filiale	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finlande	Filiale	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finlande	Filiale	2575556-5	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finlande	Filiale	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finlande	Filiale	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finlande	Filiale	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Vävypojanpolku	Finlande	Filiale	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finlande	Filiale	2838030-8	100
Koy Kajaanin Erätie	Finlande	Filiale	2749663-2	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finlande	Filiale	2951667-6	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finlande	Filiale	2681416-8	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finlande	Filiale	3164208-1	100
Koy Kajaanin Valonkatu	Finlande	Filiale	2870293-6	100
Koy Kalajoen Hannilantie	Finlande	Filiale	2768549-2	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finlande	Filiale	2262908-8	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjantie	Finlande	Filiale	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finlande	Filiale	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finlande	Filiale	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finlande	Filiale	3112115-5	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finlande	Filiale	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finlande	Filiale	2774061-5	100
Koy Keuruun Tehtaan tie	Finlande	Filiale	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finlande	Filiale	2692080-9	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finlande	Filiale	2955766-2	100
Koy Kokkolan Kaarhelankatu 68	Finlande	Filiale	2668743-7	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finlande	Filiale	2771913-8	100
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	Finlande	Filiale	3115519-5	100
Koy Kotkan Loitsutie	Finlande	Filiale	2795792-9	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finlande	Filiale	2225111-8	100
Koy KotkaN Särnäajankatu 6	Finlande	Filiale	3169793-9	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finlande	Filiale	2697590-6	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finlande	Filiale	2941695-8	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finlande	Filiale	2955751-5	100
Koy Kouvolan Vainiolankuja	Finlande	Filiale	3134903-7	100
Koy Kouvolan Vintikaivontie	Finlande	Filiale	2543325-9	100
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finlande	Filiale	2837113-7	100
Koy Kuopion Männistönkatu	Finlande	Filiale	3127190-3	100
Koy Kuopion Opistokuja 3	Finlande	Filiale	3176660-7	100
Koy Kuopion Pirtinkaari	Finlande	Filiale	2873993-1	100
Koy Kuopion Portti A2	Finlande	Filiale	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finlande	Filiale	2770280-3	100
Koy Kuopion Sipiläkatu	Finlande	Filiale	2509836-6	100
Koy Lahden Jahtikat	Finlande	Filiale	2861249-8	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finlande	Filiale	3008794-4	100
Koy Lahden Makarantie	Finlande	Filiale	2988683-7	100
Koy Lahden Piisamikatu	Finlande	Filiale	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finlande	Filiale	2675831-1	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finlande	Filiale	2675827-4	100
Koy Laihian Jarrumiehentie	Finlande	Filiale	2798400-3	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finlande	Filiale	2877591-6	100
Koy Laukaan Hytösenkatu	Finlande	Filiale	2681456-3	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finlande	Filiale	2821700-9	100
Koy Laukaan Saratie	Finlande	Filiale	2896187-4	100
Koy Lempäälän Tampereentie	Finlande	Filiale	3266246-3	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finlande	Filiale	2553773-6	100
Koy Limingan Saunarannantie	Finlande	Filiale	3267223-1	100
Koy Lohjan Ansatie	Finlande	Filiale	2768296-1	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finlande	Filiale	3130512-2	100
Koy Lohjan Sahapiha	Finlande	Filiale	3132701-4	100
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Finlande	Filiale	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finlande	Filiale	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finlande	Filiale	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Finlande	Filiale	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finlande	Filiale	2610017-3	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finlande	Filiale	2915481-2	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finlande	Filiale	3004499-5	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finlande	Filiale	2864738-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 10	Finlande	Filiale	2751792-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finlande	Filiale	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finlande	Filiale	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu	Finlande	Filiale	1056103-9	100
Koy Nokian Luhtatie	Finlande	Filiale	2882228-4	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finlande	Filiale	2772561-8	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finlande	Filiale	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finlande	Filiale	2415548-8	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finlande	Filiale	3202629-9	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finlande	Filiale	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finlande	Filiale	2750819-7	100
Koy Oulun Isopurjeentie	Finlande	Filiale	2255743-2	100
Koy Oulun Jahtivoudintie	Finlande	Filiale	2759228-8	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finlande	Filiale	3217953-5	100
Koy Oulun Paulareitti	Finlande	Filiale	2512290-1	100
Koy Oulun Raamipolku	Finlande	Filiale	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finlande	Filiale	3008792-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finlande	Filiale	3100847-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finlande	Filiale	2899591-9	100
Koy Oulun Siilotie	Finlande	Filiale	3006511-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finlande	Filiale	3311639-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finlande	Filiale	3311641-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finlande	Filiale	3311642-1	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finlande	Filiale	2920514-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finlande	Filiale	3331416-1	100
Koy Oulun Ukkoherrantie A	Finlande	Filiale	3141465-2	100
Koy Oulun Ukkoherrantie B	Finlande	Filiale	2781801-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finlande	Filiale	3302679-2	100
Koy Oulun Valjastie	Finlande	Filiale	3139840-2	100
Koy Oulun Villa Sulkakuja	Finlande	Filiale	2695880-7	100
Koy Oulunsalon Vihannestie	Finlande	Filiale	3127183-1	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finlande	Filiale	2853714-1	100
Koy Pateniemenranta	Finlande	Filiale	2930852-7	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finlande	Filiale	2903250-8	100
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Finlande	Filiale	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finlande	Filiale	2593596-1	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finlande	Filiale	2808085-8	100
Koy Porin Kerhotie	Finlande	Filiale	3145625-4	100
Koy Porin Koekatu	Finlande	Filiale	2835076-6	100
Koy Porin Ojantie	Finlande	Filiale	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finlande	Filiale	2760328-2	100
Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finlande	Filiale	2951666-8	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finlande	Filiale	2588814-9	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finlande	Filiale	2746305-6	100
Koy Raahe Kirkkokatu	Finlande	Filiale	3143874-2	100
Koy Raahen Palokunnanhovi	Finlande	Filiale	2326426-0	100
Koy Raahen Vihastenkärinkatu	Finlande	Filiale	2917887-3	100
Koy Raisio Tenavakatu	Finlande	Filiale	2553772-8	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finlande	Filiale	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finlande	Filiale	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finlande	Filiale	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finlande	Filiale	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finlande	Filiale	3110312-5	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finlande	Filiale	2865638-6	100
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finlande	Filiale	2754616-9	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finlande	Filiale	3008789-9	100
Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finlande	Filiale	2789540-6	100
Koy Salon Papinkuja	Finlande	Filiale	3155224-6	100
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	Finlande	Filiale	2872995-2	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finlande	Filiale	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finlande	Filiale	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finlande	Filiale	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finlande	Filiale	2878144-3	100
Koy Sipoon Aarretie	Finlande	Filiale	2870619-5	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finlande	Filiale	2917890-2	100
Koy Tampereen Haiharansuu	Finlande	Filiale	3192647-1	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finlande	Filiale	2648697-7	100
Koy Tampereen Sisunaukio	Finlande	Filiale	2355346-8	100
Koy Tampereen Teräskatu	Finlande	Filiale	3284989-3	100
Koy Teuvan Tuokkolantie	Finlande	Filiale	2225109-7	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finlande	Filiale	2816984-4	100
Koy Turun Lemmontie	Finlande	Filiale	2551472-9	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finlande	Filiale	2842686-3	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finlande	Filiale	3171440-1	100
Koy Turun Paitankatu (care home)	Finlande	Filiale	2845199-7	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finlande	Filiale	2729980-7	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finlande	Filiale	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finlande	Filiale	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	Finlande	Filiale	3005414-9	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finlande	Filiale	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finlande	Filiale	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finlande	Filiale	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finlande	Filiale	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finlande	Filiale	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finlande	Filiale	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie	Finlande	Filiale	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu	Finlande	Filiale	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finlande	Filiale	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finlande	Filiale	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finlande	Filiale	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie (care home)	Finlande	Filiale	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finlande	Filiale	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finlande	Filiale	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finlande	Filiale	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finlande	Filiale	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finlande	Filiale	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finlande	Filiale	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finlande	Filiale	2691248-9	100
Koy Varkauden Kaura-ahontie	Finlande	Filiale	2798803-9	100
Koy Varkauden Savontie	Finlande	Filiale	2796607-5	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finlande	Filiale	2616455-6	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finlande	Filiale	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Alpuumintie	Finlande	Filiale	3004201-7	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finlande	Filiale	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finlande	Filiale	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finlande	Filiale	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finlande	Filiale	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Suède ^a	Filiale	559169-2461	100
Älmhult Kungskapsgatan AB	Suède	Filiale	559149-1732	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB	Suède	Filiale	559152-2247	100
Fanna 24:19 AB (Enköping LSS)	Suède	Filiale	559252-4788	100
Förskola Kalleberga AB	Suède	Filiale	559204-7392	100
Förskola Mesta 6:56 AB	Suède	Filiale	559195-0570	100
Gråmunkehöga LSS Boende AB	Suède	Filiale	559131-8877	100
Heby LSS boende AB	Suède	Filiale	559073-5634	100
Hoivatilat Holding 2 AB	Suède	Filiale	559204-7426	100
Hoivatilat Holding 3 AB	Suède	Filiale	559296-1519	100
Hoivatilat Holding 4 AB	Suède	Filiale	559301-4979	100
Hoivatilat Holding 5 AB	Suède	Filiale	559318-8286	100
Hoivatilat Holding AB	Suède	Filiale	559192-8311	100
Huddinge Svartviksvägen AB	Suède	Filiale	559283-2595	100
Lhaolm Nyby LSS boende AB	Suède	Filiale	559149-6335	100
Norrälje Östhamra Förskola AB	Suède	Filiale	559180-2078	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB	Suède	Filiale	559150-0979	100
Nynäshamn Skola Sittesta AB	Suède	Filiale	559087-5604	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB	Suède	Filiale	559152-7147	100
Örebro Törsjö LSS boende AB	Suède	Filiale	559163-1931	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB	Suède	Filiale	559163-3788	100
Staffanstorp Borggård 1:553 AB	Suède	Filiale	559376-5935	100
Startplattan 193647 AB (Trelleborg)	Suède	Filiale	559376-5935	100
Startplattan 193648 AB (Proj 1 AB)	Suède	Filiale	559376-5968	100
Startplattan 193649 AB (Uppsala Norby)	Suède	Filiale	559937-5976	100
Strängnäs Bivägen AB	Suède	Filiale	559232-8685	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Tierp LSS Boende AB	Suède	Filiale	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB	Suède	Filiale	559234-9079	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB	Suède	Filiale	559131-1468	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB	Suède	Filiale	559150-0938	100
Uppsala Bäling Lövsta 1 LSS boende AB	Suède	Filiale	556908-5391	100
Uppsala Bäling Lövsta 2 LSS boende AB	Suède	Filiale	556864-9460	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB	Suède	Filiale	556900-2024	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB	Suède	Filiale	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB	Suède	Filiale	559190-6267	100
Aedifica Ireland Limited	Irlande ¹⁰	Filiale	683.400	100
Prudent Capital Limited	Irlande	Filiale	562.309	100
JKP Nursing Home Limited	Irlande	Filiale	483.964	100
Solcrea Limited	Irlande	Filiale	614.470	100
Edge Fusion Limited	Irlande	Filiale	614.415	100
Enthree Limited	Irlande	Filiale	683.028	100
Millennial Generation Limited	Irlande	Filiale	607.665	100
Mallowville SL	Espagne ¹¹	Filiale	B16839649	100
La Saleta Tomares SL	Espagne	Filiale	B91643411	100

1. Hormis Immo SA (établie Avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles), les entités belges sont établies Rue Belliard 40 bte 11 in 1040 Bruxelles (Belgique).
2. Les entités allemandes sont établies Knesebeckstrasse 62/63, 10719 Berlin (Allemagne).
3. Les entités luxembourgeoises sont établies rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxembourg).
4. Les entités neerlandaises sont établies Herengracht 466 in 1017 CA Amsterdam (Pays-Bas).
5. Les entités de Jersey sont établies 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey).
6. Les entités anglaises sont établies 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Royaume-Uni).
7. Les entités co-entreprises anglaises sont établies Westcourt, Gelderd Road, Leeds, England, LS12 6DB (Royaume-Uni).
8. Les entités finlandaises sont établies Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finlande).
9. Les entités finlandaises sont établies Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Suède).
10. Les entités irlandaises sont établies 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Irlande).
11. Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Espagne).
12. Les 75% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.
13. Les 6% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.
14. Les 50% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.
15. Les 25% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.

Note annexe 41 : Respect de contraintes du statut de SIR

(x 1.000 €)		31/12/2022	31/12/2021
Taux d'endettement consolidé (max. 65%)			
Dettes financières non courantes		2.017.256	1.756.679
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	78.374	62.828
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	+	375	500
Dettes financières courantes	+	435.164	324.398
Autres passifs financiers courants (excepté instruments de couverture)	+	3.487	2.616
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	66.853	50.109
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	2.601.509	2.197.130
Total actif		6.085.540	5.161.867
Instruments de couverture	-	-123.219	-6.720
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	5.962.321	5.155.147
Taux d'endettement (en %)	/	43,63%	42,62%
Capacité d'investissements - taux d'endettement 60%		975.884	895.958
Capacité d'investissements - taux d'endettement 65%		1.274.000	1.153.716

Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble d’actifs

Au 31 décembre 2022, le plus grand ensemble d'actifs exploités par un même locataire représente 10% des actifs consolidés du Groupe et est exploité par le groupe Korian.

Evaluation des immeubles de placement par des experts évaluateurs

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts évaluateurs Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA.

Note annexe 42 : Juste valeur

Conformément à la norme IFRS 13, les éléments du bilan pour lesquels la juste valeur peut être calculée sont présentés, et ventilés en niveaux tels que définis par la norme IFRS 13, ci-dessous :

(x 1.000 €)	31/12/2022				31/12/2021	
	Catégorie	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants			132.322	132.322	7.479	7.479
a. Instruments de couverture	C	2	123.219	123.219	6.720	6.720
b. Autres	A	2	9.103	9.103	759	759
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	C	2	40.824	40.824	40.522	40.522
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	23.577	23.577	20.434	20.434
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	10.273	10.273	7.368	7.368
Trésorerie et équivalents de trésorerie	A	1	13.891	13.891	15.335	15.335
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes	A	2	-2.017.256	-1.811.083	-1.756.679	-1.747.144
Autres passifs financiers non courants						
a. Instruments de couvertures autorisés	C	2	-3.858	-3.858	-33.326	-33.326
b. Autres	A	2	-78.374	-78.374	-62.828	-62.828
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	-435.164	-435.164	-324.398	-324.398
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	-60.863	-60.863	-49.811	-49.811
Autres passifs financiers courants	A	2	-3.487	-3.487	-2.616	-2.616

Les catégories en question suivent la classification prescrite par IFRS 9 :

- catégorie A : Actifs ou passifs financiers (y compris les débiteurs et les prête) comptabilisés au coût amorti ;
- catégorie B : Actifs ou passifs comptabilisés à la juste valeur via le résultat net ;
- catégorie C : Actifs ou passifs obligatoirement évalués à la juste valeur via le résultat net.

Les instruments de couverture autorisés appartiennent à la catégorie C, à l'exception des instruments de couverture qui répondent aux exigences de la comptabilité de couverture (cf. IFRS 9), où les variations de juste valeur sont enregistrées dans les capitaux propres.

Note annexe 43 : Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS et Aedifica Residenzen Nord GmbH à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres » (voir notes annexes 16 et 24).

Note annexe 44 : Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measure – APM)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans le rapport financier annuel (y compris les présents états financiers) sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la présente annexe. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes.

Note annexe 44.1 : Immeubles de placement

Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Cependant, ces indicateurs de performance ne sont pas définis par les normes IFRS. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation	5.365.071	4.651.161
+ Droits d'utilisation sur terrains	70.335	57.947
+ Projets de développement	184.295	151.954
Immeubles de placement	5.619.701	4.861.062
+ Actifs détenus en vue de la vente	84.033	35.360
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.703.734	4.896.422
- Projets de développement	-184.295	-151.954
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.519.439	4.744.468

Note annexe 44.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre.

(x 1.000 €)	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Revenus locatifs	273.132	232.118
- Effet des variations de périmètre	-55.048	-22.846
= Revenus locatifs à périmètre constant*	218.084	209.272

Note annexe 44.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV à XV du compte de résultats.

Aedifica utilise la marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

31/12/2022										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	273.132
Résultat locatif net (b)	67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	271.543
Résultat immobilier (c)	67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	271.853
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	262.633
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	229.674
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										84,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										41.869

31/12/2021										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	-	-	232.118
Résultat locatif net (b)	62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	-	-	231.432
Résultat immobilier (c)	62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	-	-	230.535
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-	222.940
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-29.613	193.327
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,3%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										83,5%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										38.105

Note annexe 44.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Cependant, cet indicateur de performance n'est pas définis par les normes IFRS. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
XX. Revenus financiers	1.606	843
XXI. Charges d'intérêts nettes	-30.651	-27.548
XXII. Autres charges financières	-7.194	-5.457
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-36.239	-32.162

Note annexe 44.5 : Coût moyen de la dette*

Aedifica utilise le coût moyen de la dette* et le coût moyen de la dette* (incluant les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) pour quantifier le coût de sa dette financière. Cependant, ces indicateurs de performance ne sont pas définis par les normes IFRS. Ils représentent les charges d'intérêt nettes annualisées déduit des intérêts refacturés et des charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à la norme IFRS 16 (et les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.263.976	1.906.683
XXI. Charges d'intérêts nettes	-30.651	-27.548
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	1.183	327
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	951	984
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-28.517	-26.237
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,3%	1,4%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-3.437	-2.785
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)	-31.954	-29.022
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,4%	1,5%

Note annexe 44.6 : Le taux de couverture des intérêts ou Interest Cover Ratio* (ICR)

Aedifica utilise le taux de couverture des intérêts* pour mesurer sa capacité à faire face aux obligations de paiement des intérêts liés au financement de la dette et devrait être au moins égal à 2,0x. Toutefois, cette mesure de performance n'est pas définie par les normes IFRS. Le taux de couverture des intérêts* est calculé sur la base de la définition figurant dans le prospectus de l'obligation de durabilité d'Aedifica : « Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultat consolidé) divisé par « Charges d'intérêts nettes » (ligne XXI).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	229.674	193.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	-30.651	-27.548
Le taux de couverture des intérêts ou Interest Cover Ratio (ICR)	7,5	7,0

Note annexe 44.7 : Capitaux propres

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisé pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » moins les effets cumulés non cash de la revalorisation des instruments de couverture.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.282.785	2.781.171
- Effet de la distribution du dividende 2021	0	-118.496
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2021	3.282.785	2.662.675
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-118.908	27.317
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.163.877	2.689.992

Note annexe 44.8 : Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA (voir également le chapitre 'Reporting selon les normes EPRA BPR' du présent rapport financier annuel en pages 208-221). Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM et sont calculés dans le chapitre EPRA susmentionné :

- l'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Earnings* est calculé en note annexe 19 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).
- l'EPRA Net Reinstatement Value* représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Net Reinstatement Value part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.
- l'EPRA Net Tangible Assets* représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Net Tangible Assets part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être éludés.
- l'EPRA Net Disposal Value* représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Net Disposal Value représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.
- l'EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* et l'EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA.
- l'EPRA LTV* représente le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des biens immobiliers.

2. Comptes annuels statutaires abrégés

Les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et des associations. La version intégrale des comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège.

Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA.

La distribution obligatoire prévue par la législation sur les SIR ne concerne que le résultat net ajusté tel qu'il apparaît dans les comptes annuels statutaires de la SIR (établis conformément aux normes IFRS). La circulaire FSMA du 2 juillet 2020 prévoit différentes options comptables pour la reconnaissance des filiales dans les comptes statutaires. Actuellement, Aedifica a opté pour le modèle "at cost" pour comptabiliser ses filiales. Cela signifie que les dividendes sont comptabilisés dans les états financiers statutaires lorsque le droit de la SIR à les recevoir est établi (IAS 27.12). Cela implique que les dividendes reçus sont alors inclus dans le résultat net de l'exercice de la SIR et, par conséquent, dans l'obligation de distribution.

Compte de résultats statutaire abrégé

Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Revenus locatifs	98.417	85.482
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-584	-1
Résultat locatif net	97.833	85.481
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.613	1.158
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-1.635	-1.111
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	31	-47
Résultat immobilier	97.842	85.481
IX. Frais techniques	-275	-163
X. Frais commerciaux	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-6	-2
XII. Frais de gestion immobilière	582	-95
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	301	-260
Résultat d'exploitation des immeubles	98.143	85.221
XIV. Frais généraux de la société	-18.840	-17.175
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	19	673
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	79.322	68.719
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	410	199
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	1	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	44.256	32.487
XIX. Autre résultat sur portefeuille	2.946	-2.239
Résultat d'exploitation	126.935	99.166
XX. Revenus financiers	109.708	116.143
XXI. Charges d'intérêts nettes	-30.336	-25.505
XXII. Autres charges financières	-8.772	-5.296
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	121.058	14.621
Résultat financier	191.658	99.963
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-132	3.525
Résultat avant impôt	318.461	202.654
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-8.999	-4.359
XXVI. Exit tax	0	-121
Impôt	-8.999	-4.480
Résultat net	309.462	198.174
Résultat de base par action (€)	8,12	5,70
Résultat dilué par action (€)	8,12	5,70

Etat du résultat global statutaire abrégé

Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Résultat net	309.462	198.174
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	17.972	4.273
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	3.688	6.179
Résultat global	331.122	208.626

Bilan statutaire abrégé

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.637	1.772
C. Immeubles de placement	1.864.902	1.819.073
D. Autres immobilisations corporelles	1.516	1.873
E. Actifs financiers non courants	3.009.314	2.166.278
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	2.028	1.071
Total actifs non courants	4.879.397	3.990.067
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	31.637	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	12.538	11.024
E. Créances fiscales et autres actifs courants	437.399	466.381
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.086	5.352
G. Comptes de régularisation	6.839	2.239
Total actifs courants	489.499	484.996
TOTAL DE L'ACTIF	5.368.896	4.475.063

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	1.006.881	917.101
B. Primes d'émission	1.516.108	1.301.002
C. Réserves	320.941	219.634
<i>a. Réserve légale</i>	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	218.653	189.877
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	8.945	-12.784
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-7.836	-23.820
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-444	70
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-31	0
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-99	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-7.361	-6.240
<i>m. Autres réserves</i>	251	3.015
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	99.804	63.622
<i>o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence</i>	9.059	5.894
D. Résultat net de l'exercice	309.462	198.174
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.153.392	2.635.911
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.747.809	1.480.304
a. Etablissements de crédit	970.952	683.147
c. Autres	776.857	797.157
C. Autres passifs financiers non courants	7.444	36.028
a. Instruments de couvertures autorisés	3.858	32.130
b. Autres	3.586	3.898
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	17.370	9.929
Total des passifs non courants	1.772.623	1.526.261
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	417.164	290.033
a. Etablissements de crédit	165.164	40.033
c. Autres	252.000	250.000
C. Autres passifs financiers courants	561	606
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	16.013	12.150
a. Exit tax	0	298
b. Autres	16.013	11.852
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	9.143	10.102
Total des passifs courants	442.881	312.891
TOTAL DU PASSIF	2.215.504	1.839.152
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.368.896	4.475.063

État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

(x 1.000 €)	01/01/2021	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2021
Capital	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	-1	917.101
Primes d'émission	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Réserves	69.562	0	0	0	10.452	139.620	0	0	0	219.634
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	154.258	0	0	0	0	38.635	-3.015	0	0	189.877
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	-23.233	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-12.784
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-22.964	0	0	0	0	-856	0	0	0	-23.820
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-4.746	0	0	0	0	4.816	0	0	0	70
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-2.630	0	0	0	0	-3.611	0	0	1	-6.240
<i>m. Autres réserves</i>	-1.806	0	0	0	0	1.806	3.015	0	-1	3.014
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	-33.712	0	0	0	0	97.334	0	0	0	63.622
<i>o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence</i>	4.395	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Résultat de l'exercice	186.801	0	0	0	198.174	-186.801	0	0	0	198.174
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.146.873	281.317	46.277	0	208.626	-47.181	0	0	-1	2.635.911

(x 1.000 €)	01/01/2022	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2022
Capital	917.101	74.131	15.649	0	0	0	0	0	0	1.006.881
Primes d'émission	1.301.002	177.291	37.816	0	0	0	0	0	-1	1.516.108
Réserves	219.634	0	0	-31	21.661	79.679	0	0	-1	320.941
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	189.877	0	0	0	0	29.026	-251	0	0	218.652
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-12.784	0	0	0	21.760	-31	0	0	0	8.945
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-23.820	0	0	0	0	15.984	0	0	0	-7.836
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	70	0	0	0	0	-514	0	0	0	-444
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	-31	0	0	0	0	0	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	-99	0	0	0	0	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-6.240	0	0	0	0	-1.121	0	0	0	-7.361
m. Autres réserves	3.014	0	0	0	0	-3.014	251	0	0	251
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	63.622	0	0	0	0	36.184	0	0	-1	99.805
o. Réserve de la quote- part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.894	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Résultat de l'exercice	198.174	0	0	0	309.462	-198.174	0	0	0	309.462
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.635.911	251.422	53.465	-31	331.123	-118.495	0	0	-2	3.153.392

Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

La principale variation de l'affectation du résultat est liée à la variation de la juste valeur des instruments financiers (voir les commentaires sur le résultat corrigé) et à l'augmentation des impôts différés en raison de l'augmentation plus importante de la juste valeur des actifs allemands, qui se traduit par un passif fiscal plus élevé.

PROPOSITION D'AFFECTATION Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
A. Résultat net	309.462	198.174
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	151.937	43.494
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	44.252	51.484
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	-22.458
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	-31
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	34	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	118.980	15.984
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-4.027	-514
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-6.485	-1.121
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-251	-3.015
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
12. Transfert à la réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-566	3.165
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	123.830	111.079
D. Rémunération du capital - autre que C	17.333	7.417
Rémunération proposée du capital (C + D)	141.163	118.496
Résultat à reporter	16.362	36.184

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	1.006.881	917.101
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	565.068	1.301.002
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	262.903	218.903
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	8.979	-12.815
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	111.144	-7.836
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	8.493	9.059
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	1.963.468	2.425.414

Actif net	3.153.392	2.635.911
Acompte sur dividende	0	0
Solde du dividende	-141.163	-118.496
Actif net après distribution	3.012.229	2.517.415

Marge restante après distribution	1.048.761	92.001
-----------------------------------	-----------	--------

Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Le résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	309.462	198.174
Amortissements	797	789
Réductions de valeur	618	0
Autres éléments non monétaires	-111.395	-27.427
Résultat sur vente de biens immobiliers	-410	-199
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-44.284	-32.487
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat corrigé	154.788	138.850
Dénominateur° (en actions)	38.152.107	34.851.824
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION° (en € par action)	4,06	3,98
Acompte sur dividende	0	0
Solde du dividende	141.163	118.496
Dividende total proposé	141.163	118.496
RATIO DE DISTRIBUTION (MIN. 80%)	91%	85%

° Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

La principale augmentation par rapport au résultat corrigé de l'année dernière concerne les autres éléments non monétaires, et plus particulièrement la juste valeur positive des instruments financiers couvrant le risque de taux d'intérêt variable. En raison de la hausse des taux d'intérêt, la valeur de ces instruments a augmenté de manière significative en 2022.

État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

(x 1.000 €)	Capitaux propres au 31/12/2022	Affectation proposée du résultat	Capitaux propres au 31/12/2022 après affectation proposée du résultat
Capital	1.006.881	0	1.006.881
Primes d'émission	1.516.108	0	1.516.108
Réserves	320.941	309.462	630.403
a. Réserve légale	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	218.652	44.252	262.904
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	8.945	34	8.979
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-7.836	118.980	111.144
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-444	-4.027	-4.471
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0
h. Réserve pour actions propres	-31	0	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-99	0	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-7.361	-6.485	-13.846
m. Autres réserves	251	-251	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	99.805	157.525	257.330
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	9.059	-566	8.493
Résultat de l'exercice	309.462	-309.462	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.153.392	0	3.153.392

Informations complémentaires

1. Reporting selon les normes EPRA BPR

> pages 208-221

2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement

> pages 222-232

3. Vérification externe

> pages 233-242

4. Documents permanents

> pages 243-260

5. Tableau des matières selon les normes EPRA sBPR

> pages 261

6. Tableau des matières selon les normes GRI

> pages 262-264

7. Déclarations

> pages 265-266

8. Lexique

> pages 267-271

1. Reporting selon les normes EPRA BPR



L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté. L'action Aedifica est incluse dans l'indice « FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index » depuis mars 2013.

Au 31 décembre 2022, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,8 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 19,8 %.

En septembre 2022, Aedifica a obtenu pour la huitième fois de manière consécutive « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2021). De cette manière, Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

1.1 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

			31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles. L'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA.	x 1.000 €	181.386	151.479
		€ / action	4,76	4,35
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	x 1.000 €	3.656.251	3.089.707
		€ / action	91,74	85,10
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. EPRA NTA* part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élundés.	x 1.000 €	3.176.816	2.642.684
		€ / action	79,71	72,78
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	x 1.000 €	3.344.516	2.508.249
		€ / action	83,92	69,08
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	%	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	0,4%	0,5%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	15,9%	16,7%
EPRA LTV*	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	43,4%	42,8%

1.2 EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2022	31/12/2021
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	331.778	281.824
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-84.877	-160.211
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-787	-534
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	-	-
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	-	559
(v) Réductions de valeur sur goodwill	18.103	3.540
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-123.242	-14.813
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	-	-
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	42.705	46.452
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.806	-6.011
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-488	673
Arrondi	-	-
EPRA Earnings* (part du groupe)	181.386	151.479
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	4,76	4,35
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	4,76	4,35

Voir la section 1.3 du chapitre 'Financial Review' pour un résumé des états financiers consolidés.

1.3 EPRA Net Asset Value indicators

Situation au 31 décembre 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.282.785	3.282.785	3.282.785
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	82,37	82,37	82,37
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	772	772	772
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.282.013	3.282.013	3.282.013
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.282.013	3.282.013	3.282.013
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	159.238	159.238	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-118.908	-118.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-188.830	-188.830
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.857	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			206.173
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	288.748	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.656.251	3.176.816	3.344.516
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	91,74	79,71	83,92
<i>x 1.000 €</i>	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.258.625	77%	100%

Situation au 31 décembre 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	73,34	73,34	73,34
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	2.235	2.235	2.235
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.660.440	2.660.440	2.660.440
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.660.440	2.660.440	2.660.440
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	118.586	118.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	27.317	27.317	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-206.887	-206.887
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.934	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			9.535
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	238.203	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	85,10	72,78	69,08
<i>x 1.000 €</i>	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.584.425	75%	100%

1.4 EPRA NIY & EPRA topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY ¹	31/12/2022								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement - pleine propriété	1.290.741	1.193.837	654.940	960.611	1.016.577	79.010	348.670	4.980	5.549.366
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	12.197	38.360	-	33.476	-	-	-	-	84.033
Moins : Projets de développement	-3.548	-34.631	-14.838	-34.347	-31.777	-2.130	-59.544	-3.480	-184.295
Immeubles de placement en exploitation	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104
Abattement des frais de transaction estimés	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.332.154	1.282.399	692.936	1.023.455	1.009.420	78.051	317.907	1.530	5.737.852
Revenus locatifs bruts annualisés	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Charges immobilières ²	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
Revenus locatifs nets annualisés	69.494	58.336	32.830	55.298	48.518	3.387	13.885	75	281.822
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	776	1.171	1.237	4.065	1.191	-	1.356	-	9.795
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	70.269	59.507	34.067	59.363	49.708	3.387	15.241	75	291.618
EPRA NIY (en %)	5,2%	4,5%	4,7%	5,4%	4,8%	4,3%	4,4%	0,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	4,6%	4,9%	5,8%	4,9%	4,3%	4,8%	0,0%	5,1%

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY ¹	31/12/2021								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement - pleine propriété	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	105.755	2.500	4.803.115
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	35.360
Moins : Projets de développement	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	-13.914	-2.500	-151.954
Immeubles de placement en exploitation	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	-91.841	-	4.686.521
Abattement des frais de transaction estimés	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	-9.127	-	238.203
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	-100.968	-	4.924.724
Revenus locatifs bruts annualisés	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	-4.680	-	249.136
Charges immobilières ²	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	-14	-	-8.547
Revenus locatifs nets annualisés	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	-4.660	-	240.589
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1.478	3.676	47	3.250	713	-	-200	-	9.364
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	-4.866	-	249.953
EPRA NIY (en %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	-4,6%	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	-4,8%	-	5,1%

1. Voir la note annexe 3 pour plus de détails sur l'information sectorielle.
2. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

1.5 Immeubles de placement – données de location

Immeubles de placement – Données de location ¹	31/12/2022						
	Revenus locatifs bruts ²	Revenus locatifs nets ³	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ⁴	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %) ⁵
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	66.273	65.641	534.633	70.880	-	65.644	0,0%
Allemagne	54.204	52.580	570.274	61.103	-	58.542	0,0%
Pays-Bas	32.884	30.883	355.370	36.043	692	37.287	1,9%
Royaume-Uni	54.820	52.855	310.210	61.328	-	58.474	0,0%
Finlande	44.555	42.484	257.350	51.779	561	55.513	1,0%
Suède	3.914	3.435	17.323	3.866	-	4.030	0,0%
Irlande	9.245	9.107	96.816	15.379	-	14.743	0,0%
Espagne	32	32	8.449	75	-	75	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	265.927	257.017	2.150.425	300.453	1.253	294.308	0,4%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	330	330					
Immeubles détenus en vue de la vente	5.286	5.286					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	271.543	262.633					

Immeubles de placement – Données de location ¹	31/12/2021						
	Revenus locatifs bruts ²	Revenus locatifs nets ³	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ⁴	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %) ⁵
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Allemagne	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Pays-Bas	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Royaume-Uni	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finlande	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Suède	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Irlande	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Spain	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	1.175	1.225					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.295	2.295					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	231.432	222.940					

1. Voir « Tableau récapitulatif des immeubles de placement » à la section 2 du chapitre « Informations complémentaires » pour plus de détails sur les données locatives.
2. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
3. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
4. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2022 ou 31 décembre 2021.
5. Voir la section 2 « Loyers et locataires » du chapitre « Facteurs de risque » pour plus de détails sur le risque lié à des immeubles non loués.

1.6 Immeubles de placement – revenus locatifs nets à périmètre constant

Immeubles de placement – Revenus locatifs nets à périmètre constant	31/12/2022				31/12/2021	Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant
	Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation	Revenus locatifs nets de la période ²	
x 1.000 €						
Secteur						
Belgique	63.968	1.149	60	1.270	66.448	4,67%
Allemagne	38.758	10.124	-	5.863	54.745	1,24%
Pays-Bas	27.663	-461	-	3.681	30.883	3,66%
Royaume-Uni	48.013	6.827	129	390	55.359	5,67%
Finlande	35.538	1.568	140	5.378	42.624	5,41%
Suède	968	2.467	-	-	3.435	-7,90%
Irlande	1.212	7.895	-	-	9.107	0,06%
Espagne	-	32	-	-	32	-
Total des immeubles de placement en exploitation	216.120	29.601	329	16.582	262.633	4,19%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022					-	
Immeubles détenus en vue de la vente					-	
Autres ajustements					-	
Total des immeubles de placement en exploitation					262.633	

1. Immeubles de placement en exploitation détenus sur deux exercices consécutifs.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

1.7 Immeubles de placement – données de valorisation

Immeubles de placement – Données de valorisation ¹	31/12/2022			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion (en %)
x 1.000 €				
Secteur				
Belgique	1.299.390	17.728	5,2%	-8%
Allemagne	1.197.566	39.927	4,5%	-4%
Pays-Bas	640.102	23.434	4,7%	1%
Royaume-Uni	959.740	1.081	5,4%	-5%
Finlande	984.800	14.160	4,8%	6%
Suède	76.880	-574	4,3%	4%
Irlande	289.126	-13.905	4,4%	-4%
Espagne	1.500	-	0,0%	0%
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	5.449.104	81.851	4,9%	-3%
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	184.295	4.258		
Droits d'utilisation sur terrains	70.335	-1.232		
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.703.734	84.877		
Immeubles de placement – Données de valorisation ¹	31/12/2021			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion (en %)
x 1.000 €				
Secteur				
Belgique	1.213.217	23.931	5,0%	-2%
Allemagne	1.057.513	31.370	4,4%	-1%
Pays-Bas	564.105	13.363	4,9%	-1%
Royaume-Uni	821.666	25.960	5,3%	-4%
Finlande	859.850	55.729	5,0%	-5%
Suède	78.329	5.542	4,7%	4%
Irlande	91.841	-1.272	4,6%	-3%
Espagne	-	-	0,0%	0%
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	4.686.521	154.623	4,9%	-3%
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	151.954	6.692		
Droits d'utilisation sur terrains	57.947	-1.104		
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	4.896.422	160.211		

1. Voir la section 1 « Notre portefeuille » du chapitre « Portefeuille » pour plus de détails sur les données d'évaluation.

1.8 Immeubles de placement – durée des baux

Immeubles de placement – Durée des baux	31/12/2022				
	Loyer en cours des baux venant à échéance (x 1.000 €)				
	Durée résiduelle moyenne ¹ (en années)	A un an au plus	A plus d'un an et moins de deux ans	A plus de deux ans et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
x 1.000 €					
Secteur					
Belgique	20	-	-	22	70.858
Allemagne	22	473	-	-	60.630
Pays-Bas	17	-	-	82	35.961
Royaume-Uni	22	-	-	-	61.328
Finlande	12	180	699	1.429	49.471
Suède	12	118	-	119	3.629
Irlande	24	-	-	-	15.379
Espagne	30	-	-	-	75
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	19	771	699	1.652	297.331

1. Résiliation au prochain break possible.

1.9 Immeubles en construction / développement

Situation au 31 décembre 2022								
(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	191	479	10	671	2027	± 173.000	100%	34,8

Situation au 31 décembre 2021								
(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	140	619	8	767	2026	± 198.000	100%	36,0

Les chiffres de ce tableau sont des montants arrondis. Par conséquent, la somme de certains chiffres pourrait ne pas correspondre au total indiqué.

La ventilation de ces projets est fournie en section 1.2 du chapitre 'Portefeuille'.

1.10 EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-43.458	-38.791
Charges relatives à la location	-1.589	-686
Récupération de charges immobilières	-	-
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-45	116
Autres recettes et dépenses relatives à la location	355	-1.013
Frais techniques	-3.373	-1.432
Frais commerciaux	-29	-61
Charges et taxes sur immeubles non loués	-53	-2
Frais de gestion immobilière	-4.655	-5.433
Autres charges immobilières	-1.110	-667
Frais généraux de la société	-33.556	-30.930
Autres revenus et charges d'exploitation	597	1.317
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-43.458	-38.791
Charges et taxes sur immeubles non loués	53	2
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-43.405	-38.789
Revenu locatif brut (C)	273.132	232.118
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	15,9%	16,7%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	422	618

Aedifica active certains frais de project management

1.11 Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co- entreprises (part proportionnelle)	Groupe total
	31/12/2022	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2022
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	467.081	59.960	16.687	14.405	150.793	9.315	2.977	211.354	1.590	-	467.081
(2) Développement ²	305.359	4.399	67.055	36.041	56.436	88.546	3.021	48.783	1.078	-	305.359
(3) Immeubles en exploitation ³	4.388	453	2.022	360	1.866	-655	143	199	-	-	4.388
Surface locative incrementale	3.097	406	1.192	30	1.981	-655	143	-	-	-	3.097
Surface locative non incrementale	1.291	47	830	330	-115	-	-	199	-	-	1.291
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires ⁴	3.953	62	1.507	424	279	927	41	713	-	-	3.953
Total capex	780.781	64.874	87.272	51.230	209.373	98.133	6.182	261.049	2.668	-	780.781
Variation des montants provisionnés ⁵	-4.753	-62	-1.506	-424	-279	-1.718	-51	-713	-	-	-4.753
Total capex en liquidités	776.029	64.812	85.765	50.807	209.095	96.415	6.132	260.336	2.668	-	776.029

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co- entreprises (part proportionnelle)	Groupe total
	31/12/2021	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2021
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	625.372	19.237	298.875	25.075	112.631	19.999	43.437	103.575	2.542	-	625.372
(2) Développement ²	273.370	8.255	98.017	47.235	22.417	81.509	7.917	7.971	49	-	273.370
(3) Immeubles en exploitation ³	11.110	145	1.622	2.214	723	4.997	1.409	-	-	-	11.110
Surface locative incrementale	7.704	115	441	19	723	4.997	1.409	-	-	-	7.704
Surface locative non incrementale	3.406	30	1.181	2.195	-	-	-	-	-	-	3.406
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires ⁴	3.321	-9	1.742	514	33	878	55	108	-	-	3.321
Total capex	913.173	27.628	400.256	75.038	135.804	107.384	52.818	111.654	2.591	-	913.173
Variation des montants provisionnés ⁵	+7.434	+5.006	+1.406	-222	+1.542	-624	+219	+107	-	-	+7.434
Total capex en liquidités	920.607	32.634	401.662	74.816	137.346	106.760	53.037	111.761	2.591	-	920.607

1. Voir note annexe 22 pour la réconciliation avec le tableau des flux de trésorerie.
2. Correspond à « Activation des frais de développement » et « Activation d'autres dépenses » pour les projets de développement, voir note annexe 22.
3. Correspond à « Activation d'autres dépenses » pour les immeubles de placement en exploitation, voir note annexe 22.
4. Correspond à « Activation des charges d'intérêt », voir note annexe 22.
5. Pour la réconciliation avec les « Coûts de projets de développement » dans le tableau des flux de trésorerie, ajouter « Développement », « Immeubles en exploitation », « Intérêts intercalaires » et « Variation des montants provisionnés ».

1.12 EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2022				
	Consolidation proportionnelle				Combiné
	Groupe – comme rapport	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.604.966	-	16.129	24.525	1.596.570
Billet de trésorerie	263.000	-	-	-	263.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.454	-	-	-	584.454
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	33.003	-	11	1.952	31.062
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.891	-	7.002	121	20.772
Dette nette (A)	2.471.532	-	9.138	26.356	2.454.314
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la Fair Value	5.365.071	-	43.070	36.625	5.371.516
Actifs détenus en vue de la vente	84.033	-	4.624	1.137	87.520
Projets de développement	184.295	-	3.060	3.107	184.248
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	150	-	150
Actifs financiers	8.900	-	-	-	8.900
Total actifs de placement (B)	5.642.299	-	50.904	40.869	5.652.334
LTV (A/B)	43,80%				43,42%

Eléments de réconciliation:

- La somme des « Emprunts auprès d'institutions financières », des « Billet de trésorerie » et des « Placements privés » correspond à la somme des dettes financières non courantes et courantes (voir note annexe 32).
- Les « Dettes nettes » correspondent à la différence entre les dettes commerciales et autres dettes courantes (note annexe 34) et les créances (composées des créances commerciales (note annexe 26) et des créances fiscales et autres actifs courants (note annexe 27)).
- « Trésorerie et équivalents de trésorerie » correspond au montant du bilan et est détaillé dans la note annexe 28.
- Les rubriques « Immeuble de placement à la Fair Value », « Actifs détenus en vue de la vente » et « Projets de développement » peuvent être réconciliées avec la note annexe 22.
- Les « Actifs financiers » sont inclus dans le montant des « Autres créances non courantes » indiqué à la note annexe 24.

EPRA LTV*	31/12/2021				
	Consolidation proportionnelle				Combiné
	Groupe – comme rapport	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.220.888	-	17.508	17.008	1.221.388
Billet de trésorerie	276.000	-	-	-	276.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.189	-	-	-	584.189
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	22.307	-	-	3.972	18.335
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.335	-	5.627	25	20.937
Dette nette (A)	2.088.049	-	11.881	20.955	2.078.975
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la Fair Value	4.651.161	-	42.427	29.901	4.663.687
Actifs détenus en vue de la vente	35.360	-	10.382	-	45.742
Projets de développement	151.954	-	-	1.779	150.175
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	153	1	152
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	4.838.475	-	52.962	31.681	4.859.756
LTV (A/B)	43,16%				42,78%

Eléments de réconciliation:

- La somme des « Emprunts auprès d'institutions financières », des « Billet de trésorerie » et des « Placements privés » correspond à la somme des dettes financières non courantes et courantes (voir note annexe 32).
- Les « Dettes nettes » correspondent à la différence entre les dettes commerciales et autres dettes courantes (note annexe 34) et les créances (composées des créances commerciales (note annexe 26) et des créances fiscales et autres actifs courants (note annexe 27)).
- « Trésorerie et équivalents de trésorerie » correspond au montant du bilan et est détaillé dans la note annexe 28.
- Les rubriques « Immeuble de placement à la Fair Value », « Actifs détenus en vue de la vente » et « Projets de développement » peuvent être réconciliées avec la note annexe 22.

2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Immeubles de placement en exploitation	2.092.040	33.790	11.553	297.193.992 €	295.976.353 €		
Belgique	541.485	8.820	-	70.880.099 €	66.357.591 €		
Korian Belgium	161.242	2.754	-	21.743.617 €			
Kasteelhof	5.346	102	-	577.164 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	234.568 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	628.041 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingooigem
Résidence Boneput	2.993	76	-	527.151 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	-	506.371 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	-	1.002.183 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	-	988.768 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	-	771.075 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	-	822.977 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	-	573.206 €		1993 (2010)	Molenbeek-Saint-Jean
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	608.549 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.468.106 €		1994 (2007)	Wavre
De Edelweis	6.914	122	-	885.922 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	-	1.218.730 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	-	493.799 €		1988 (2002)	Jalhay
t Hoge	4.632	81	-	833.726 €		1972 (2018)	Courtrai
Helianthus	4.799	67	-	539.588 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.079.450 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	-	696.623 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	-	844.521 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	-	1.192.901 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	-	367.553 €		1997	Tongres
Beerzelhof	5.025	61	-	389.493 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	-	850.157 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	-	1.024.194 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	-	963.258 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	835.837 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire ¹	6.852	110	-	819.707 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	-	18.474.801 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	-	355.190 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	883.489 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	196.328 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	-	910.035 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	-	1.143.537 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	-	414.750 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	-	1.605.231 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.049.321 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	-	1.324.122 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	403.453 €		1994 (2012)	Vilvorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.216.797 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	-	1.184.695 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	-	1.220.586 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.244.115 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	-	660.802 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	-	1.045.815 €		2018	Vilvorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.055.583 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	-	959.634 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	-	690.740 €		1989	Bruges
Rembertus	8.027	100	-	910.579 €		2020	Malines
Vulpia	95.843	1.420	-	11.905.174 €			
't Spelthof	4.076	121	-	1.035.482 €		2022	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	-	1.094.338 €		2014	Tirlemont
Demerhof	10.657	120	-	1.053.596 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	-	1.148.161 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	604.664 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	861.672 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	-	502.854 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsburg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	-	752.729 €		2016	Glabbeek
Blaret	9.578	107	-	1.178.361 €		2016	Rhode-Saint-Genèse
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	-	1.050.420 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	-	784.859 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	485.200 €		2021	Somme-Leuze

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Orpea	47.985	1.144	-	7.582.916 €			
Château Chenois	6.354	100	-	957.813 €		2006	Waterloo
New Philip	3.914	111	-	513.733 €		1991	Forest
Jardins de Provence	2.280	72	-	472.760 €		1996 (2008)	Anderlecht
Bel Air	5.350	161	-	784.115 €		1997	Schaerbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	463.966 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	-	800.000 €		2006	Forest
Résidence Parc Palace	6.719	162	-	1.347.922 €		1991	Uccle
Résidence Service	8.716	175	-	1.386.434 €		1976	Uccle
Résidence du Golf	6.424	194	-	856.172 €		1989	Anderlecht
My-Assist	38.299	332	-	2.921.842 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	-	934.391 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	14.100	120	-	1.319.841 €		2013	Bruges
Militza Gent	16.996	91	-	667.610 €		2004	Gand
Astor ASBL	15.792	132	-	1.750.000 €			
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.750.000 €		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	-	1.052.569 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	-	1.052.569 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	808.000 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	808.000 €		2021	Ostende
Vivalto Home	6.003	107	-	739.643 €			
Familiehof	6.003	107	-	739.643 €		2016	Schelle
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	680.760 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	680.760 €		2006	Braine-le-Comte
Buitenhof ASBL	4.386	80	-	612.638 €			
Buitenhof	4.386	80	-	612.638 €		2005 (2008)	Brasschaat
Pierre Invest SA	2.272	65	-	515.274 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	-	515.274 €		1955 (2018)	Wavre
Emera	4.020	84	-	429.959 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	429.959 €		2005	Tirlemont
Bremdael ASBL	3.500	66	-	386.514 €			
Bremdael	3.500	66	-	386.514 €		1994 (2012)	Herentals
Sint Franciscus	5.824	58	-	361.930 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	361.930 €		1998 (2014)	Asse
Autres	320	4	-	22.429 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	22.429 €		1955 (2000)	Wavre
Allemagne	551.666	9.764	-	60.699.454 €	60.194.561 €		
Azurit Rohr	148.967	2.742	-	15.235.319 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	622.608 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1 ¹	4.970	75	-	333.014 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2 ¹	1.204	39	-	173.167 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum ¹	11.203	106	-	454.617 €		1993 (2016)	Dornum
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstenzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstenzell
Sz Huthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Huthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigssessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sörgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
EMVIA	100.744	1.537	-	10.854.761 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	-	947.123 €		2002	Berlin
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	776.665 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	408.612 €		2004	Rabenua
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.570 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Seniorenquartier Twistringen	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistringen

1. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Vitanas	86.611	1.614	-	8.330.437 €			
Am Kloster	5.895	136	-	828.313 €		2002	Halberstadt
Rosenpark ¹	4.934	79	-	517.710 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.156.900 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.022.856 €		2001	Höchstadt
Frohnau	4.101	107	-	650.767 €		2018	Berlin
Am Schäfersee	12.658	187	-	993.700 €		PROJET	Berlin
Am Stadtpark	7.297	135	-	520.022 €		PROJET	Berlin
Am Bäkepark	3.828	90	-	473.132 €		1999	Berlin
Rosengarten	7.695	165	-	570.664 €		PROJET	Berlin
Am Parnassturm	7.042	84	-	307.909 €		PROJET	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		PROJET	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.134.117 €		PROJET	Ueckermünde
Residenz Management	24.564	442	-	3.658.854 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	759.273 €		2009	Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	986.921 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	321.744 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	112.274 €		2010	Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	432.000 €		2006	Saterland-Ramsloh
Orpea	20.507	444	-	3.481.649 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft ¹	3.497	80	-	667.409 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	679.555 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	885.134 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	622.442 €		2011	Kierspe
Argentum	25.688	511	-	3.029.959 €			
Seniorenheim am Dom	531	13	-	671.079 €		1900 (1975)	Bad Sacha
Haus Nobilis	4.310	126	-	575.098 €		2008	Halberstadt
Haus Alaba	3.186	70	-	246.471 €		1950 (2015)	Bad Sacha
Haus Concolor	2.560	64	-	558.667 €		1903 (1975)	Bad Sacha
Haus Arche	5.715	74	-	82.157 €		1950 (2008)	Bad Sacha
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	302.955 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.532 €		2022	Stemwede
Allöheim	23.330	473	-	2.866.119 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	592.823 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	618.811 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	441.881 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	-	800.066 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	412.538 €		1988 (2012)	Mülhausen
Specht & Tegeler	23.260	313	-	2.426.856 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	714.372 €		2022	Langwedel
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Cosiq	17.060	264	-	1.842.967 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	492.615 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald ¹	1.202	32	-	243.566 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.106.786 €		2022	Kassel
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.520 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.520 €		2017	Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	953.000 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	493.000 €		2007	Duisburg
Convivo	5.732	123	-	762.621 €			
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	391.716 €		2018	Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	370.905 €		2010	Neumünster
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
New Care	6.113	79	-	693.231 €			
Park Residenz	6.113	79	-	693.231 €		1899 (2001)	Neumünster
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	589.407 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	589.407 €		2008	Husum
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	551.952 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	551.952 €		2018	Wuppertal
Johanniter	3.950	74	-	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenschaid	3.950	74	-	523.443 €		2006	Lüdenschaid
Volkssolidarität	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
advita Pflegedienst	6.422	91	-	483.201 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	483.201 €		2016	Zschopau
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €		2021	Wurzen
Auriscare	4.320	94	-	216.750 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	216.750 €		PROJET	Sulzbach-Rosenberg

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Pays-Bas	323.082	2.841	-	33.686.444 €	34.938.690 €		
Korian Netherlands	53.377	563	-	7.166.249 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	584.978 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	546.424 €		2016	Vleuten
Villa Koornmarkt	3.611	37	-	559.654 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	461.265 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	282.457 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	235.528 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	895.481 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	312.907 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	624.300 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	397.318 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	631.695 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	671.455 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	351.777 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	202.275 €		2020	Roermond
Villa Nuova	2.200	30	-	408.734 €		2021	Vorden
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.530.772 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.422.442 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	585.647 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.522.683 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	22.850	259	-	4.439.090 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	622.007 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	644.147 €		2018	La Haye
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	587.760 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	523.765 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	-	87.838 €		2012	Hoorn
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	442.271 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	376.010 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	377.000 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	375.000 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	403.293 €		2022	Breda
NNCZ	38.440	340	-	3.133.381 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	884.156 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	751.985 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	656.414 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	546.701 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	294.125 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Compartijn	16.297	173	-	3.035.138 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	649.438 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	620.856 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	362.114 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	464.800 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijs	1.920	26	-	462.614 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	475.316 €		2019	Duizel
Domus Magnus	8.007	99	-	2.248.154 €			
Holland	2.897	34	-	906.639 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	236.974 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	-	761.465 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.375	15	-	343.076 €		2017	Hilversum
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.227.709 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.227.709 €		2019	Uden
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.204.845 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	464.764 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerd	11.698	84	-	357.332 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	382.749 €		2020	Scheemda
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	945.646 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	945.646 €		2017	Meppel
Stichting Rendant	13.142	126	-	928.997 €			
Heerenhage	13.142	126	-	928.997 €		2021	Heerenveen
Stichting Nusantara	4.905	70	-	708.575 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	708.575 €		2011	Ugchelen
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	667.143 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	667.143 €		2019	Maarssen
U-center	7.416	59	-	655.341 €			
U-center	7.416	59	-	655.341 €		2015	Epen
Saamborgh	2.352	38	-	525.000 €			
Saamborgh Almere Buiten	2.352	38	-	525.000 €		2022	Almere
Zorghaven Groep	3.489	36	-	500.233 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	279.761 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	220.472 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	486.397 €			
Pachterserf	2.653	48	-	486.397 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	425.000 €			
Cosmed Kliniek	1.911	0	-	425.000 €		1950	Bosch en Duin
Cardea	2.565	63	-	349.309 €			
OZC Orion	2.565	63	-	349.309 €		2014	Leiderdorp

1. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Wonen bij September	1.466	20	-	264.319 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	264.319 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	245.147 €			
Meldestraat	1.587	26	-	245.147 €		2019	Emmeloord
Royaume-Uni ¹	328.640	7.262	-	61.328.277 € 54.347.359 £	60.613.563 € 53.714.000 £		
Maria Mallaband	56.567	1.263	-	10.988.794 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.131.081 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	654.466 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	721.961 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	130.159 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	947.138 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	257.950 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	552.152 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	733.095 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	965.682 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	215.935 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	899.758 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	406.078 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.012.469 £		2012	York
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	-	776.993 £		2022	Aylesbury
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	519.966 £			Ayr
Bondcare Group	64.483	1.484	-	9.095.502 £			
Alexander Court	3.347	82	-	563.856 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	488.800 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	394.284 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	403.136 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	735.982 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	521.327 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	282.301 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	345.446 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	434.330 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	555.082 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	274.004 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	-		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	287.040 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	438.406 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	346.270 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	370.970 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	-		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	751.946 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	772.322 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	-	750.000 £		2007	Shrewsbury
Burlington	56.499	1.367	-	8.441.884 £			
Bessingby Hall	2.471	65	-	425.562 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	-	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	-	589.274 £		2012	Harrogate
Figham House	2.131	63	-	544.077 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	373.719 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	-	315.120 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	-	416.201 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	499.647 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	-	234.463 £		1989 (2017)	Scotton
Priestley	1.520	40	-	257.550 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	-	315.120 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	-	279.730 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	427.717 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	326.007 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	-	286.499 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	-	235.672 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	737.702 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	-	187.200 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	-	371.068 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	204.495 £		1999 (2016)	Dewsbury
Shipley Canal Works	3.799	66	-	492.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	681.875 £		2021	Hessle
Care UK	32.368	740	-	4.049.808 £			
Armstrong House	2.799	71	-	337.870 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	573.916 £		2006 (2016)	South Shields
Church View ²	1.653	42	-	144.636 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	520.690 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	320.513 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	335.555 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House ²	2.487	55	-	319.356 £		2002 (2016)	Blaydon

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Hadrian Park	2.892	73	-	261.502 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	185.134 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	448.950 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	254.559 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall ²	4.635	90	-	347.126 £		1994 (2017)	Darlington
Anchor Hanover Group	17.000	330	-	3.564.522 £			
Hazel End	3.210	66	-	824.387 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	695.354 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	640.063 £		2021	Corby
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	-	666.188 £		2022	Wellingborough
Northampton Thompson Way	3.400	66	-	738.530 £		2022	Northampton
Renaissance	22.414	512	-	3.196.043 £			
Beech Manor	2.507	46	-	223.273 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	474.268 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	596.175 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	396.148 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	180.563 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	240.930 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	373.671 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torrey	3.028	81	-	358.060 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	352.955 £		2001	Glasgow
Emera	17.262	251	-	3.043.600 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	248.600 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	335.000 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	26	-	294.000 £		PROJET	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.000.000 £		PROJET	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	596.000 £		2020	Jersey
St. Joseph's Flats ²	772	20	-	270.000 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ²	0	0	-	300.000 £		-	St. Helier
Excelcare	14.007	244	-	2.247.000 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	781.000 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	626.000 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	840.000 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.775.280 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	949.520 £		2020	Amphill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	-	825.760 £		2021	Hailsham
Harbour Healthcare	12.742	339	-	1.612.334 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Cromwell Court ²	2.896	67	-	281.856 £		1995	Warrington
Hilltop Manor ²	2.809	80	-	320.000 £		1995 (2015)	Tunstal
Oak Lodge	1.699	45	-	300.000 £		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Danforth	6.634	126	-	1.569.400 £			
Rawdon Green Lane	3.456	66	-	777.400 £		2022	Rawdon
Holt Heath Farm	3.178	60	-	792.000 £		2022	Holt
Caring Homes	8.898	221	-	1.512.432 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	349.020 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	485.434 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	268.662 £		1998 (2016)	East Dereham
Lifeways	3.880	67	-	1.293.760 £			
Heath Farm	2.832	47	-	919.360 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	374.400 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Handsale	4.107	80	-	855.000 £			
Priestly Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton
Ideal care	3.048	60	-	792.000 £			
Marston Moretaine Gee View	3.048	60	-	792.000 £		2022	Marston Moretaine
Barchester	1.554	49	-	310.000 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	-	310.000 £		2008 (2016)	Edingley
Finlande	257.350	3.498	10.943	51.778.693 €	55.513.206 €		
Attendo	50.257	1.205	-	9.982.313 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	-	329.001 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	392.470 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	256.043 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	346.362 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	308.147 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	353.365 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	331.772 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	255.336 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	262.340 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	963	24	-	191.390 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	460	16	-	65.088 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	341.944 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	198.394 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	248.902 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	340.891 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	143.127 €		2017	Uusikaupunki

1.

Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 £/€).

2.

Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	185.721 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	182.139 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	-	186.669 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Kärjämäentie	2.400	42	-	114.230 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	216.669 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	221.329 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	222.409 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	228.108 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	601.166 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	151.385 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	503.760 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (maison de repos)	2.470	50	-	417.900 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	313.500 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	472.399 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	690.408 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	127.991 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	435.635 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	181.000 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	165.323 €		2008	Kokkola
Municipalités (locataires multiples)	42.877	324	2.607	8.475.105 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	423	-	60	80.880 €		2010	Raahe
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	101.429 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	1.667	41	-	285.885 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	137.359 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	555.881 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	220.264 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	294.265 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihasstenkarinkatu	800	-	120	154.294 €		2018	Raahe
Koy Jyväskylän Älääinkatu	1.542	-	150	392.130 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	-	100	206.112 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihan Jarrumiehentie	630	-	75	66.000 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	444.306 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	359.629 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	461.784 €		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	464.268 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	597.600 €		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Männistönkatu PK	2.104	-	168	308.336 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	439.560 €		2021	Oulu
Raahe care home	2.450	60	-	432.059 €		2021	Raahe
Kaskinen Bladintie	600	13	-	107.988 €		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	672.623 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	622.104 €		2022	Helsinki
Kerava Lehmuskatu	2.990	62	-	432.261 €		2022	Kerava
Oulu Riistakuja	3.406	-	300	638.088 €		2022	Oulu
Mehiläinen	25.617	573	-	5.211.173 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	346.642 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	362.428 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	168.988 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	370.352 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	350.515 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	184.615 €		2018	Sipoo
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	190.218 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17	-	141.909 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	134.930 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	255.465 €		2019	Kangasala
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	150.359 €		2019	Riihimäki
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	479.113 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	384.694 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	208.440 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	-	146.176 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	687.885 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	174.298 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	142.231 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	194.272 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	137.643 €		2018	Nokia
Touhula	20.890	-	2.432	4.672.215 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	97.885 €		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti 1	564	-	72	125.682 €		2013	Oulu
Koy Oulun Paulareitti 2	564	-	72	123.715 €		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipilikatu	564	-	72	130.139 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	136.337 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	165.079 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	108.173 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	204.571 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 1	737	-	93	164.214 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 2	468	-	50	96.854 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	209.094 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	112.908 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	144.025 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	215.395 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	209.255 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	138.544 €		2015	Kangasala

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	154.669 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	202.099 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	154.851 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	-	96	180.928 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	120.928 €		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Ylännentie 10	625	-	72	137.768 €		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	106.928 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	139.923 €		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	640	-	75	120.000 €		2017	Varkaus
Koy Varkauden Kaura-ahontie	620	-	75	113.509 €		2012	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	-	78	120.702 €		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	125.553 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	239.362 €		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	-	75	126.422 €		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	132.331 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	62.862 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	51.509 €		2018	Kangasala
Norlandia	21.884	244	1.313	4.593.435 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	136.895 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	199.063 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	163.315 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päällistönmäentie 1	697	-	84	151.213 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	146.974 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	145.969 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	190.599 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarpeuistonkuja	668	-	75	146.733 €		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	-	84	128.924 €		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	111.645 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	146.546 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päällistönmäentie 2	505	-	60	104.801 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönranta	575	-	80	135.683 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävypojanpolku	769	-	84	161.569 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	2.689	46	84	521.425 €		2020	Tuusula
Koy Helsinin Pakaritutvantie	5.580	108	50	1.130.160 €		2022	Helsinki
Kuopio Opistotie	3.595	90	-	871.920 €		2022	Kuopio
Pilke	20.203	-	2.346	4.218.202 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	153.049 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	129.678 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	132.739 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	173.976 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	141.873 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritärinne	1.186	-	132	281.106 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	191.641 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	121.025 €		2018	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	-	72	128.571 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	284.198 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	164.966 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Numriniitynkatu	825	-	96	171.164 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	180.426 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	-	75	144.220 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	129.370 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	144.111 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	221.463 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkiranrantie	530	-	75	81.540 €		1989	Rovaniemi
Koy Oulun Soittajanlenkki. uitbreiding	654	-	75	136.597 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	163.890 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	142.421 €		2020	Rovaniemi
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	690	-	70	140.429 €		2020	Lehmo
Koy Lohjan Sahapiha (crèche)	478	-	60	92.400 €		2021	Lohja
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	221.760 €		2021	Klaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	-	87	185.748 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	-	99	159.840 €		2022	Liminka
Esperi	8.329	194	-	2.040.561 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	310.062 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	327.600 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamminntie	802	20	-	177.816 €		2018	Iisalmi
Seinäjoki Kutojankatu	5.217	115	-	1.225.082 €		2018	Seinäjoki
Kristiiliinen koulu	7.915	-	717	1.550.733 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	311.857 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.238.876 €		2021	Espoo
Ikifit	6.334	153	-	1.087.159 €			
Koy Kangasalan Hilmanhoivi	1.484	46	-	205.519 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.92	50	-	396.000 €		2022	Turku
Tampere Sisunaukio (maison de repos)	2.927	57	-	485.640 €		2022	Tampere
Locataires multiples (Mehiläinen & autres)	4.154	53	-	1.087.043 €			
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.087.043 €		2012	Vantaa
KVPS	3.066	59	-	582.929 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	146.880 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	154.168 €		2020	Lahti
Koy Helsinin Pakaritutvantie (soins aux personnes handicapées)	1.450	29	-	281.880 €		2022	Helsinki

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Sentica	2.642	-	318	563.612 €			
Koy Raison Tenavakatu	622	-	75	140.163 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	-	147	260.453 €		2014 (2018)	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	162.996 €		2018	Paimio
Rinneköti	3.231	68	-	543.468 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	166.080 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherentie A	1.073	21	-	161.280 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	216.108 €		2022	Jyväskylä
Aspa	2.433	70	-	443.415 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	128.254 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	200.340 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	114.821 €		2019	Kouvola
Priimi	2.100	-	233	406.117 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	1.157	-	142	236.917 €		2017 (2021)	Kuopio
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	169.200 €		2021	Vaajakoski
Hovi Group Oy	1.978	32	-	349.206 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	349.206 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	341.854 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	170.607 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	171.246 €		2018	Laukaa
Peurunka	1.086	22	-	287.150 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	287.150 €		2020	Laukaa
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	282.188 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	282.188 €		2019	Turku
CTM	1.457	27	-	278.047 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	278.047 €		2019	Janakkala
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	276.204 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	276.204 €		2021	Helsinki
Pihlajantiertut	1.613	33	-	261.305 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	261.305 €		2002	Espoo
Rebekan Hoitokoti	1.222	30	-	256.506 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	256.506 €		2019	Iisalmi
Validia	1.053	17	-	250.224 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	250.224 €		2021	Kouvola
Sotehotellit	1.521	32	-	246.638 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	246.638 €		2020	Ulvila
Huutihovi	1.199	30	-	241.200 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	241.200 €		2021	Salo
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	227.498 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	227.498 €		2017	Kokkola
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	-	226.548 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	226.548 €		2021	Kajaani
Siriuspaivakodit	985	-	108	219.887 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	133.056 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihaannestie	421	-	36	86.831 €		2021	Oulu
Dagmaaria	1.199	32	-	217.757 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	217.757 €		2021	Pori
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	212.107 €			
Tampereen Haiharansuu	950	18	-	212.107 €		2022	Tampere
Serafinakoti	1.180	30	-	208.764 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	208.764 €		2021	Hämeenlinna
Förkeli	1.096	16	-	201.984 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	201.984 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	193.833 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	193.833 €		2019	Vantaa
Autismisäätiö	1.042	12	-	184.800 €			
Koy Kotka Särnäajankatu	1.042	12	-	184.800 €		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	-	120	173.310 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	173.310 €		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	-	84	151.945 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	151.945 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	147.937 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	147.937 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	147.600 €			
Koy Kempeleen Ihmeaantie	824	18	-	147.600 €		2021	Kempele
Tuike	677	-	75	142.170 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	142.170 €		2018	Iisalmi
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	130.719 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	130.719 €		2015	Hämeenlinna
Pikkututkija	703	-	70	130.200 €			
Tampere Sisunaukio (crèche)	703	-	70	130.200 €		2022	Tampere
Hoitokoti Ääneniemen Helmi Oy	624	15	-	132.000 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	132.000 €		2022	Helsinki
Murunen	430	-	55	102.036 €			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	-	55	102.036 €		2019	Ylivieska
Pikkutassu	646	-	72	99.600 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	99.600 €		2019	Kajaani
Vacant	1.425	35	-	-			
Vaasa Mäkiraivontie	1.425	35	-	-		2010	Vaasa

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Suède ¹	17.323	140	610	3.866.106 € 43.187.062SEK	4.029.947 € 45.017.276SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	-	8.313.911 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.408.464 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	494	6	-	1.362.444 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.342.349 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	-	2.786.485 SEK		2018 (2020)	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.414.169 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.272	30	-	5.569.392 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.445.596 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.061.898 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.061.898 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	5.434.824 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	2.838.372 SEK		2020	Norrköping
Paradiset 2	1.086	-	125	2.596.452 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	4.268.295 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.422.710 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.422.710 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.422.875 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	3.975.141 SEK			
Bälänge Lövsta 9:19	540	6	-	1.326.426 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.326.426 SEK		2013	Uppsala
Bälänge Lövsta 10:140	535	6	-	1.322.289 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	3.532.976 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	3.532.976 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	-	120	2.408.112 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.408.112 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	905	-	100	2.260.008 SEK			
Eds Prästgård 1:115	905	-	100	2.260.008 SEK		2021	Upplands Väsby
Locataires multiples	832	14	-	1.730.959 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.730.959 SEK		2022	Staffanstorps
Ersta Diakoni	535	6	-	1.466.544 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.466.544 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	-	1.435.116 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	-	1.435.116 SEK		2020	Nyköping
Serigmo KAS	500	6	-	1.400.004 SEK			
Fanna 24:19	500	6	-	1.400.004 SEK		2022	Enköping
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.391.780 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.391.780 SEK		2020	Heby
Irlande	72.494	1.465	-	14.954.919 €	14.328.794 €		
Bartra Healthcare	21.118	462	-	6.677.000 €			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.437.500 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.391.500 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	3.848.000 €		2020	Dublin
Virtue	32.034	572	-	4.673.419 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.535.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	555.304 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	398.957 €		2018	New Ross
Buncloody	5.590	62	-	372.000 €		2018	Buncloody
Killierig	4.800	45	-	183.304 €		2016	Killierig
Altadore	3.340	66	-	991.855 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	637.000 €		2017	Naas
Silver Stream Healthcare	15.965	346	-	2.849.000 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.077.000 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	997.000 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	775.000 €		2022	Riverstick
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	-	755.500 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	755.500 €		2001	Saggart
Immeubles de placement en joint venture – part Aedifica 50%	6.537	84	-	1.137.659 €	1.137.659 €		
Pays-Bas	13.073	167	-	2.275.319 €			
Korian Netherlands	13.073	167	-	2.275.319 €			
HGH Lelystad	4.301	45	-	603.978 €		2022	Lelystad
Zorghuis Hengelo	1.288	21	-	215.871 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	495.000 €		2022	Soest
Villa Florian	2.700	29	-	508.470 €		2022	Blaricum
Villa den Haen	2.150	36	-	452.000 €		2022	Woudenberg

1. Les montants en SEK ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2022 (11,17069 SEK/€).

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/ rénovation	Lieu
Immeubles de placement en développement¹	101.685	1.672	-	2.051.949 €			
Allemagne	45.618	734	-	403.454 €			
Specht & Tegeler	22.369	360	-	220.394 €			
Stadtlohn	6.357	100	-	57.345 €		PROJET	Stadtlohn
Uetze	7.138	112	-	50.400 €		PROJET	Uetze
Fredenbeck	5.595	94	-	28.710 €		PROJET	Fredenbeck
Hamburg-Rissen	3.279	54	-	83.939 €		PROJET	Hamburg
Specht Gruppe	17.237	284	-	138.240 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	19.440 €		PROJET	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJET	Gummersbach
EMVIA	6.012	90	-	44.820 €			
Sehnde	6.012	90	-	44.820 €		PROJET	Sehnde
Pays-Bas	23.296	308	-	1.149.295 €			
Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €			
Oosterbeek Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €		PROJET	Oosterbeek
SVE	4.981	52	-	211.470 €			
Hilversum SVE	4.981	52	-	211.470 €		PROJET	Hilversum
Konin Netherlands	4.098	53	-	176.875 €			
Villa Meirin	2.175	27	-	71.875 €		PROJET	Witmarsum
Natorium	1.923	26	-	105.000 €		PROJET	Velp
Stichting Fundis	4.738	60	-	175.800 €			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	-	83.250 €		PROJET	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	-	92.550 €		PROJET	Waarder
Saamborgh	2.550	38	-	122.550 €			
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	-	122.550 €		PROJET	Tiel
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	90.000 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	90.000 €		PROJET	Zwolle
Amado Almere - Stichting Pinahuis	2.890	52	-	-			
De Volder Staete	2.890	52	-	-		PROJET	Almere
Irlande	24.322	470	-	424.200 €			
Virtue	6.063	119	-	253.000 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	253.000 €		PROJET	Kilgobbin
Coolmine Caring Services Group	11.085	202	-	171.200 €			
St. Doolagh's	5.513	97	-	132.500 €		PROJET	Balgriffin
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJET	Sligo
Bartra Healthcare	7.174	149	-	-			
Dublin Crumlin	7.174	149	-	-		PROJET	Dublin
Espagne	8.449	160	-	75.000 €			
Neurocare Promociones	8.449	160	-	75.000 €			
Tomares Miró	8.449	160	-	75.000 €		PROJET	Tomares
Immeubles de placement en développement en joint venture – part Aedifica 50%	2.456	34	-	69.378 €			
Pays-Bas	4.911	68	-	138.757 €			
Korian Netherlands	4.911	68	-	138.757 €			
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	138.757 €		PROJET	Almere
Total des immeubles de placement	2.202.717	35.580	11.553	300.452.979 €	299.216.681 €		

1. Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Ils sont repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention de valeur locative estimée dans le tableau.

3. Vérification externe

3.1 Rapport des experts évaluateurs¹

Aedifica a confié à chacun des onze experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

Chacun des onze experts évaluateurs a confirmé :

- avoir agi individuellement en qualité d'expert évaluateur et disposent d'une qualification pertinente et reconnue, ainsi que d'une expérience continue en ce qui concerne la localisation et le type d'immeubles qu'ils ont évalués ;
- s'être appuyé sur des transactions récentes comparables sur le marché, effectuées dans des conditions de concurrence normale, pour déterminer la juste valeur ;
- avoir examiné les biens concernés dans le contexte des baux en cours et de tous les droits et obligations que ces engagements impliquent ;
- avoir évalué chaque entité individuellement ;
- que son évaluation :
 - ne tient pas compte d'une valeur potentielle qui pourrait être générée en offrant l'ensemble du portefeuille sur le marché ;
 - ne tient pas compte des frais de vente applicables à une transaction spécifique, tels que les frais de courtage ou les frais de publicité ;
 - est basée sur l'inspection des biens immobiliers et sur les renseignements fournis par Aedifica (c'est-à-dire la situation locative et la superficie, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien, ainsi que les aspects de conformité et de pollution) ; et
 - est faite en supposant qu'aucune information non communiquée n'est susceptible d'affecter la valeur du bien ;
- avoir supposé que les informations qui leur ont été fournies étaient exactes et complètes.

Sur base des onze évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 5.657.899.418 €³ au 31 décembre 2022, y compris 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL ou 5.633.399.418 € après déduction de la part de 50 % de la joint-venture AK JV NL détenue par l'autre société partenaire. Les immeubles de placement en exploitation⁴ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 5.449.104.295€ (à l'exclusion de 50 % de la valeur des actifs détenus par l'autre société partenaire de la joint-venture AK JV NL). Les loyers contractuels s'élèvent à 300.452.979 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,6 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à €301.705.554, soit un rendement locatif initial de 5,54 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change du 31/12/2022 (0,88617 £/€ et 11,17069 SEK/€).

Au 31 décembre 2022:

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1.302.937.979 €, dont 1.299.390.133 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 70.880.099 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Allemagne s'élève à 1.232.197.000 €, dont 1.197.566.136 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 61.102.908 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à 679.440.000 €, dont 100% de la juste valeur des actifs détenus par les associés de la joint-venture AK JV NL. Les immeubles de placement en exploitation après déduction de la part de 50 % détenue par la société partenaire de la joint-venture s'élèvent à 640.102.400 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 36.042.777 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,6 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au Royaume-Uni s'élève à 880.931.000 £, dont 850.496.613 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 54.347.359 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

1. Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

2. La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement « valeur acte en mains ».

3. Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

4. Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Finlande s'élève à 1.016.577.500 €, dont 984.800.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 51.778.693 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Suède s'élève à 882.600.000 SEK, dont 858.800.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 43.187.062 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 5,0 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Irlande s'élève à 348.670.000 €, dont 289.126.332 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 15.379.119 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Espagne s'élève à 4.980.000 €, dont 1.500.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 75.000 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,0 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Dans le contexte d'un reporting conforme aux International Financial Reporting Standards, nos évaluations reflètent la juste valeur. La juste valeur (ou « fair value ») est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant « le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation ». L'IVSC considère que la définition de la juste valeur sous IAS 40 et IFRS 13 est généralement cohérente avec la valeur de marché.

Opinions des experts évaluateurs¹

Experts évaluateurs			Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 31 décembre 2022	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ²)
BE	Cushman & Wakefield Belgium SA	Emeric Inghels	677.772.000 €	694.995.000 €
BE	Stadim SRL	Céline Janssens & Dennis Weyts	625.165.979 €	640.795.561 €
DE	CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	695.760.000 €	741.587.682 €
DE	Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	536.437.000 €	578.181.037 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Jan Vriend & Niek Drent	573.920.000 € ³	619.450.000 € ³
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	105.520.000 € ³	116.060.673 € ³
UK	Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	Tom Robinson	880.931.000 £ (994.086.587 € ⁴)	939.373.646 £ (1.060.036.191 € ⁴)
FI	Jones Lang LaSalle Finland Oy	Kimmo Kostianen	1.016.577.500 €	1.041.991.938 €
SE	JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	882.600.000 SEK (79.010.352 € ⁵)	896.040.609 SEK (80.213.555 € ⁵)
IE	CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	348.670.000 €	383.387.911 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	4.980.000 €	5.080.000 €
Ajustements pour la valeur des actifs détenus par les partenaires de la société AK JV NL			-24.500.000 €	-26.500.000 €
Total			5.633.399.418 €	5.935.279.548 €
dont :				
Immeubles de placement en exploitation			5.365.071.327 €	5.648.426.433 €
Projets de développement			184.295.123 €	197.427.169 €
Actifs détenus en vue de la vente			84.032.968 €	89.425.946 €

1. L'expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par leurs soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

2. Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de droits de transaction. La juste valeur est également calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5 % selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne ne sont pas concernés par cette note de bas de page. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes et les honoraires professionnels applicables sont pris en considération.

3. Y compris 100 % de la valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL.

4. Sur base du taux de change de 0,88617 £/€ au 31/12/2022.

5. Sur base du taux de change de 11,17069 SEK/€ au 31/12/2022.

Déclaration de
gouvernance d'entreprise

Facteurs
de risque

États
financiers

EY

Building a better
working world

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Traduction libre

Rapport du commissaire à l’assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Aedifica SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2022, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l’assemblée générale du 11 mai 2021, conformément à la proposition de l’organe d’administration émise sur recommandation du comité d’audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l’assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 11 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Aedifica SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 6.085.540 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 331.731 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's")) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.



**Rapport du commissaire du 3 avril 2023 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2022 (suite)**

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (93%) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Certaines hypothèses utilisées pour l'évaluation sont peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et de ce fait, requiert du jugement du management.

Le risque d'audit se situe dans la valorisation de ces immeubles de placement et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes de valorisation de notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts externes. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses utilisées dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 22 aux Comptes Consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

Description du point clé de l'audit

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) et options (CAPs) destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables et a conclu dans le courant de l'année des contrats à terme afin de couvrir son risque de change. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat et/ou des fonds propres. Conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats, sauf pour une partie des IRS, pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture (« cash-flow hedging »), qui permet de classer l'essentiel des variations de juste valeur dans la rubrique des capitaux propres (« réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Le risque d'audit réside d'une part dans les complexités liées à la détermination de la juste valeur de ces dérivés et, d'autre part, dans l'application correcte de la comptabilité de couverture pour les contrats IRS qui sont classifiés par le Groupe comme cash-flow hedging et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre



**Rapport du commissaire du 3 avril 2023 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2022 (suite)**

- Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit calculés par un expert externe. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués par cet expert externe.
- Pour la bonne application de la comptabilité de couverture, nous avons évalué les tests d'efficacité réalisés par l'expert externe engagé par le Groupe, et nous avons comparé le volume des dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture est appliquée avec le volume des dettes à taux variables projeté sur les exercices à venir, afin d'identifier toute surcouverture éventuelle susceptible de compromettre l'application de la comptabilité de couverture. Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 33 aux Comptes Consolidés.

Test de dépréciation du goodwill de Hoivatilat

Description du point clé de l'audit

En janvier 2020, Aedifica a acquis sa filiale finlandaise Hoivatilat, ce qui a entraîné la comptabilisation d'un goodwill dans les Etats Financiers Consolidés d'Aedifica SA pour un montant de 161,7 millions d'euros.

Conformément à la norme IAS 36 "Dépréciation d'actifs", le Groupe effectue des tests de dépréciation au moins une fois par an ou plus fréquemment si des indicateurs de dépréciation sont présents. L'évaluation par la direction des pertes de valeur potentielles sur ce goodwill comptabilisé repose sur une comparaison entre la valeur comptable des unités génératrices de trésorerie ("UGT") auxquelles le goodwill a été attribué et la juste valeur diminuée des coûts de vente des UGT. L'évaluation est un processus d'estimation qui requiert des estimations et des jugements de la part la direction quant aux

hypothèses utilisées, y compris la détermination des flux de trésorerie futurs d'Hoivatilat ainsi que la détermination du taux d'actualisation et du taux d'indexation utilisés, qui sont complexes et subjectifs. Des modifications de ces hypothèses pourraient entraîner des changements significatifs de la juste valeur estimée diminuée du coût de la vente, ce qui pourrait avoir un impact sur les moins-values potentielles à mettre en œuvre au niveau du goodwill, et sont donc considérés comme un Point Clé de l'Audit. Aedifica a comptabilisé une dépréciation du goodwill de 18,1 millions d'euros en 2022.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons pris connaissance du processus utilisé par la direction pour identifier les indicateurs de dépréciation ;
- Nous avons évalué les méthodes de valorisation utilisées par la direction pour déterminer la juste valeur diminuée des coûts de vente d'Hoivatilat ainsi que le caractère raisonnable des hypothèses clés (taux d'actualisation, taux d'indexation, flux de trésorerie futurs, ...) (avec l'aide de nos spécialistes de valorisation internes);
- Nous avons évalué le caractère raisonnable des flux de trésorerie futurs inclus dans le test de valorisation du goodwill sur base des résultats historiques et du business plan disponible
- Nous avons vérifié que ces flux de trésorerie futurs sont basés sur des business plans approuvés par le Conseil d'Administration;
- Nous avons testé l'exactitude mathématique des modèles de valorisation;
- Nous avons évalué l'exactitude de l'analyse de sensibilité de la direction;
- Nous avons évalué l'adéquation et l'exhaustivité de l'information incluses dans la note 20 des Etats Financiers Consolidés.



Rapport du commissaire du 3 avril 2023 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2022 (suite)

Responsabilités de l'organe d'administration
dans le cadre de l'établissement des Comptes
Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes
Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;



Rapport du commissaire du 3 avril 2023 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2022 (suite)

- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit

ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge (Révisée) complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les

aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si



Rapport du commissaire du 3 avril 2023 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)

le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Summary of the consolidated financial statements of 31 December 2022 p.86-89
- EPRA: p.208-221

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Aedifica SA au 31 décembre 2022 repris dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 3 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

23JK0169



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées d'Aedifica sa

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons, suite à la demande du Conseil d'Administration, établi le présent rapport sur les prévisions d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en octobre 2019 dans le rapport « Best Practices Recommendations » de l'European Public Real Estate Association) par action pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2023 (« La Prévision ») d'Aedifica sa reprises dans le Chapitre 2 « Perspectives pour 2023 » de la section « Rapport Financier » du Rapport Financier Annuel d'Aedifica sur l'exercice 2022 arrêté le 15 février 2023 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le Chapitre 2 « Perspectives pour 2023 » de la rubrique « Rapport Financier » du Rapport Financier Annuel d'Aedifica amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour l'exercice 2023 de :

EPRA Earnings, par action, en EUR: 5,03 EUR

Responsabilité du Conseil d'Administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées ont été établis de manière appropriée sur la base des hypothèses ci-dessus. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le Conseil d'Administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Aedifica sa.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles – BTW–TVA BE 0446.334.711 – IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Rapport du commissaire du 3 avril 2023 sur les prévisions financières consolidées d'Aedifica sa

Opinion

Nous avons effectué une évaluation des EPRA earnings par action d'Aedifica sa pour l'exercice 2022 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le Conseil d'Administration est responsable pour les prévisions financières y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Aedifica sa pour les comptes annuels consolidés de 2022.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent, ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons-nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Bruxelles, le 3 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

23JK0170

4. Documents permanents

4.1 Renseignements généraux

4.1.1 Caractère et dénomination (article 1 des statuts)

La présente Société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La Société est une société immobilière réglementée publique (« SIR Publique » ou « SIR »), au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée de temps à autre (la « Loi SIR »), dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

La dénomination de la société et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La société est soumise à la Loi SIR ainsi qu'à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié de temps à autre (l'« Arrêté Royal SIR ») (la « Loi SIR » et l'« Arrêté Royal SIR » ci-après ensemble « la réglementation SIR »).

4.1.2 Siège – Adresse électronique – Site web (article 2 des statuts)

Le siège est établi à 1040 Bruxelles, Rue Belliard 40 (boîte 11).

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts. Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour une modification des statuts.

La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

La Société peut, en application et dans les limites de l'article 2:31 du Code des sociétés et des associations, être contactée à l'adresse électronique suivante : shareholders@aedifica.eu. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

Le site web de la Société est : www.aedifica.eu.

Les informations disponibles sur le site web de la Société ne sont pas incorporées par référence dans le présent document en tant que document d'enregistrement universel et n'en font pas partie.

4.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Aedifica a été constituée par la Banque Degroof SA et la société GVA Finance SCA, par acte reçu en date du 7 novembre 2005, par Maître Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061.

Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA), devenue la FSMA, le 8 décembre 2005. Le 17 octobre 2014, Aedifica a été agréée en tant que SIR par la FSMA.

4.1.4 Numéro d'entreprise et Legal Entity Identifier

La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501 et a comme Legal Entity Identifier (LEI) 529900DTKNXL0AXQFN28.

4.1.5 Durée (article 5 des statuts)

La Société est constituée pour une durée indéterminée.

4.1.6 Objet de la Société (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.
- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

4.1.7 Interdictions (Article 4 des statuts)

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires relatives à des sociétés du périmètre par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

4.1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année et se clôture le trente et un décembre de chaque année. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire et établit les comptes annuels.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la réglementation SIR.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, ainsi que les comptes annuels, sont publiés sur le site internet de la Société. Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports financiers annuels et semestriels au siège.

4.1.9 Assemblées générales (article 19 et 20 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire se réunit **le deuxième mardi du mois de mai à quinze heures** à l'endroit indiqué dans la convocation. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure. Les assemblées spéciales ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée. Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et des associations.

4.1.10 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) EY Réviseurs d'Entreprises SC, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, associé, dont le siège est situé 2, De Kleetlaan à 1831 Diegem.

Le commissaire a un droit illimité de surveillance sur les opérations de la Société.

Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 55.000 € HTVA par an (voir note annexe 7 pour plus d'informations sur la rémunération du commissaire).

4.1.11 Experts évaluateurs

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par onze experts immobiliers indépendants, à savoir :

- Cushman & Wakefield Belgium SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Emeric Inghels, ayant son siège avenue Marnix 23 (5^{ième} étage) à 1000 Bruxelles ;
- Stadim SRL, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Céline Janssens et Monsieur Dennis Weyts, ayant son siège Mechelsesteenweg 180 à 2018 Anvers ;
- CBRE GmbH, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Danilo Tietz et Madame Karina Melskens, ayant son siège Bockenheimer Landstrasse 24 (WestendDuo) à 60323 Francfort ;
- Jones Lang LaSalle SE, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Gregor Claasen, ayant son siège Bockenheimer Landstrasse 55 à 60325 Francfort ;
- Cushman & Wakefield Netherlands BV, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Jan Vriend et Monsieur Niek Drent, ayant son siège Gustav Mahlerlaan 362-364 à 1082 ME Amsterdam ;
- CBRE Valuation & Advisory Services BV, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Roderick Smorenburg et Madame Annette Postma, ayant son siège Anthony Fokkerweg 15 à 1059 CM Amsterdam ;
- Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Tom Robinson, ayant son siège 125 Old Broad Street à Londres EC2N 1AR ;
- Jones Lang LaSalle Finland Oy, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Kimmo Kostianen, ayant son siège Keskuskatu 5 B à 00100 Helsinki ;
- JLL Valuation AB, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Patrik Lofvenberg, ayant son siège Birger Jarlsgatan 25 à 111 45 Stockholm ;
- CBRE Unlimited Company, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Maureen Bayley, ayant son siège 1 Burlington Road (3rd floor Connaught House) à Dublin 4 ;
- Jones Lang LaSalle España SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Lourdes Pérez Carrasco et Monsieur Felix Painchaud, ayant son siège 79 Paseo de la Castellana à 28046 Madrid.

Conformément à la réglementation SIR, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la rémunération HTVA des experts est fixée sur base d'un forfait par type de bien expertisé.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques :

- d'une part l'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles ;
- d'autre part l'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus et de la valeur terminale. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservatrice dans les évaluations ;
- ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés ;
- les projets de développement (constructions, transformations, agrandissements) sont valorisés en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

4.1.12 Service financier

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les banques suivantes :

- ING Belgique SA, située avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles (« main paying agent ») ;
- ABN AMRO, située Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) à 1000 EA Amsterdam (dépôt des titres en vue des assemblées générales) ;
- Banque Degroof SA, située rue Guimard 18 à 1040 Bruxelles (« liquidity agent ») ;
- KBC Bank SA, située avenue du Port 2 à 1080 Bruxelles (« liquidity agent »).

En 2022, la rémunération relative aux services financiers était de 163 k€ (244 k€ pour l'exercice 2021).

4.1.13 Lieux où les documents sont accessibles au public

Les statuts de la Société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles ainsi que sur le site www.aedifica.eu.

Les comptes statutaires et consolidés du groupe Aedifica sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de révocations des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site web (www.aedifica.eu). Tous les communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toute autre information financière diffusée par le groupe Aedifica sont consultables sur le site www.aedifica.eu. Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site web de la Société (www.aedifica.eu).

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société, ou le cas échéant par voie électronique sur www.aedifica.eu:

- l'acte constitutif et les statuts d'Aedifica ;
- tous les rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande d'Aedifica, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques d'Aedifica et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

4.1.14 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des SIR en général, et des SIR résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

4.1.15 Informations incorporées par référence

Les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent rapport annuel 2022 et sont disponibles au siège d'Aedifica et sur le [site web de la Société](#). Le tableau ci-dessous fait toujours référence aux versions françaises en ligne des documents, telles que disponibles sur le site web de la Société.

Informations incluses à titre de référence	Document	
Activités opérationnelles	Rapport financier annuel 2021	Aedifica en 2021 (p14-31)
		Notre stratégie (p32-37)
		Business Review (p38)
		Rapport financier – 1. Nos investissements (p40-48)
		Rapport financier – 2. Impact du COVID-19 (p49)
		Rapport immobilier – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2021 (p60-66)
		Rapport immobilier – 2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement (p67-85)
	Rapport financier annuel 2019/2020	Aedifica en bref (p7-17)
		Notre stratégie (p18-28)
		Rapport de gestion (p29-30)
		Rapport de gestion – 1. Événements importants (p31-40)
		Rapport de gestion – 2. Impact COVID-19 (p41)
		Rapport immobilier – 2. Analyse du portefeuille immobilier au 31 décembre 2020 (p82-85)
		Rapport immobilier – 3. Tableau récapitulatif des immeubles de placement au 31 décembre 2020 (p86-104)
Principaux marchés	Rapport financier annuel 2021	Rapport immobilier (p60-89)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 3 Secteurs opérationnels (p178-181)
	Rapport financier annuel 2019/2020	Rapport immobilier (p77-107)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 3 Secteurs opérationnels (p197-201)

Informations incluses à titre de référence	Document	
Investissements et désinvestissements	Rapport financier annuel 2021	
		Rapport financier – 1.1 Investissements, livraisons et cessions en 2021 (p40-45)
		Rapport financier – 1.2 Événements importants après le 31 décembre 2021 (p46-48)
		Rapport immobilier – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2021 (p60-62)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 38 Acquisitions et cessions d'immeubles de placement (p211-212)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 39 Événements postérieurs à la date de clôture (p213)
	Rapport financier annuel 2019/2020	
		Rapport de gestion – 1.1 Investissements, achèvements et cessions en 2019/2020 (p31-38)
		Rapport de gestion – 1.2 Investissements, achèvements et cessions après le 31 décembre 2020 (p38-39)
		Rapport immobilier – 2. Analyse du portefeuille immobilier au 31 décembre 2020 (p82-83)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 38 Acquisitions et cessions d'immeubles de placement (p231-232)
		États financiers – 1 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 39 Événements postérieurs à la date de clôture (p233)
Situation financière et résultats opérationnels	Rapport financier annuel 2021	
		Rapport financier – 1. Nos investissements (p40-48)
		Rapport financier – 3. Gestion des ressources financières (p 50-51)
		Rapport financier – 4. Synthèse des résultats consolidés (p52-57)
		Rapport immobilier (p60-89)
		EPRA (p152-163)
	Rapport financier annuel 2019/2020	États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 44 Indicateurs alternatifs de performance (APM) (p220-223)
		Informations complémentaires – 1. Vérification externe – 1.1 Rapport des experts évaluateurs (p234-235)
		Informations complémentaires – 2. Documents permanents – 1.16 Changement significative de la situation financière ou commerciale (p248)
		Informations complémentaires – 2. Documents permanents – 1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica (p248)
		Rapport de gestion – 1. Événements importants (p31-40)
		Rapport de gestion – 3. Gestion des ressources financières (p42-44)
Informations financières historiques	Rapport financier annuel 2021	Rapport de gestion – 4.Synthèse des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2020 (p45-52)
		EPRA (p61-75)
		Rapport immobilier (p77-107)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 44 Indicateurs alternatifs de performance (APM) (p240-243)
		Documents permanents – 1.16 Changement significative de la situation financière ou commerciale (p261)
		Documents permanents – 1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica (p262)
	Rapport financier annuel 2019/2020	États financiers (p164-231)
		États financiers (p182-257)
		Informations complémentaires – 1.2 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (p236-243)
Rapport du commissaire	Rapport financier annuel 2021	
	Rapport financier annuel 2019/2020	
		États financiers – 1.7 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (p245-249)

Informations incluses à titre de référence	Document	
Politique de dividendes	Rapport financier annuel 2021	Rapport financier – 5. Perspectives pour 2022 (p58-59)
		Aedifica en bourse – 2. Dividende (p139)
	Rapport financier annuel 2019/2020	
		Rapport de gestion – 5. Perspectives pour 2021 (p53-54)
Transactions avec les parties liées	Rapport financier annuel 2021	Aedifica en bourse – 2. Dividende (p112)
	Rapport financier annuel 2019/2020	États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 7 Frais généraux de la Société –Transactions avec les parties liées (p184)
Employés	Rapport financier annuel 2021	États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 7 Frais généraux de la Société –Transactions avec les parties liées (p204)
	Rapport financier annuel 2019/2020	États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 7 Frais généraux de la Société – Frais de personnel (p185)
		États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – Note annexe 7 Frais généraux de la Société – Frais de personnel (p205)

4.1.16 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

4.1.17 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut se faire que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 7:153 et 7:155 Code des sociétés et des associations. Le document reprenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 7:130 et 7:139 du Code des sociétés et des associations peut être téléchargé sur le site www.aedifica.eu.

4.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica

Voir chapitre « Facteurs de risques » du présent rapport annuel.

4.1.19 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités d'Aedifica

En complément du paragraphe 4.1.3 ci-dessus, l'histoire d'Aedifica a été marquée par son introduction en Bourse le 23 octobre 2006 (voir chapitre « Performance boursière »), ainsi que par les nombreuses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers qui ont eu lieu depuis sa création (détaillées dans les communiqués de presse occasionnels, les communiqués de presse périodiques et les rapports financiers annuels et semestriels disponibles sur le site web de la Société) et qui ont mené à la constitution d'un portefeuille d'immeubles de placement d'environ 5,7 milliards €.

4.1.20 Droits de vote des principaux actionnaires

Les principaux actionnaires de Aedifica SA ne disposent pas de droits de vote différents de ceux qui découlent de leur part dans le capital social.

4.1.21 Limites statutaires concernant le transfert d'actions

Il n'existe aucune limite statutaire aux transferts d'actions d'Aedifica.

4.2 Capital

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 décembre 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4.750.000,00	4.750
	Fusion par absorption de la société anonyme « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusion par absorption de la société anonyme « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4.119.260,93	
	Réduction de capital	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 mars 2006	Fusion par absorption de la société anonyme « Sablon-Résidence de l'Europe »	1.487.361,15	11.491
	Fusion par absorption de la société anonyme « Bertimo »	1.415.000,00	3.694
	Fusion par absorption de la société anonyme « Le Manoir »	1.630.000,00	3.474
	Fusion par absorption de la société anonyme « Olphi »	800.000,00	2.314
	Fusion par absorption de la société anonyme « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65.000,00	1.028
	Fusion par absorption de la société anonyme « Emmane »	2.035.000,00	5.105
	Fusion par absorption de la société anonyme « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusion par absorption de la société anonyme « Imfina »	1.860,95	8
	Augmentation de capital par apport du fonds de commerce de la société anonyme « Immo »	908.000,00	908
	Augmentation de capital par apport en nature (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Laeken - Pont Neuf et Lebon 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 août 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Laeken 119 et 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Financière Wavrienne »	5.400.000,00	5.400
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Château Chenois »	123.743,15	14.377
	Fusion par absorption de la société anonyme « Medimmo »	1.000.000,00	2.301
	Fusion par absorption de la société anonyme « Cledixa »	74.417,64	199
	Fusion par absorption de la société anonyme « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62.000,00	1.247
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Hôtel Central & Café Central »	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 septembre 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48.556.142,06	2.327.825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute et Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 avril 2007	Fusion par absorption de la société anonyme « Legrand CPI »	337.092,73	57.879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la société anonyme « Alcasena »	2.704.128,00	342.832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 novembre 2007	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Feninvest »	1.862.497,95	44.229
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Résidence du Golf »	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juillet 2008	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Famifamenne »	2.215.000,00	50.387
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Rouimmo »	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freestas)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juin 2010	Fusions par voie de scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » et « Eurotel »	11.239.125,00	273.831
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Carlinvest »	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juin 2011	Fusion par absorption de la société anonyme « IDM A »	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la société anonyme « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juillet 2012	Scission mixte de la société anonyme « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juin 2013	Fusion par absorption de la société anonyme « Terinvest »	10.398,81	8.622

	Fusion par absorption de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro »	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 novembre 2014	Dividende optionnel	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 décembre 2014	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « La Réserve Invest »	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juin 2015	Augmentation de capital par apport en espèces	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 octobre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 décembre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939
24 mars 2016	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032
2 décembre 2016	Dividende optionnel	3.237.042,22	122.672
		377.733.314,33	14.314.704
8 décembre 2016	Augmentation de capital par apport en nature (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		379.473.641,45	14.380.656
28 mars 2017	Augmentation de capital par apport en espèces	94.868.410,37	3.595.164
		474.342.051,82	17.975.820
7 juin 2018	Augmentation de capital par apport en nature (Smakt et Velp)	5.937.488,85	225.009
		480.279.540,67	18.200.829
20 novembre 2018	Dividende optionnel	6.348.821,62	240.597
		486.628.362,29	18.441.426
7 mai 2019	Augmentation de capital par apport en espèces	162.209.454,10	6.147.142
		648.837.816,39	24.588.568
20 juin 2019	Augmentation de capital par apport en nature (droit de superficie de Bremsdael)	332.222,20	12.590
		649.170.038,59	24.601.158
28 avril 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	64.916.982,75	2.460.115
		714.087.021,34	27.061.273
10 juillet 2020	Augmentation de capital par apport en nature (Kleine Veldekens)	11.494.413,08	435.596
		725.581.434,42	27.496.869
27 octobre 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	145.116.265,78	5.499.373
		870.697.700,20	32.996.242
17 décembre 2020	Augmentation de capital par apport en nature (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330
		873.081.308,71	33.086.572
15 juin 2021	Augmentation de capital par apport en espèces	73.885.794,65	2.800.000
		946.967.103,36	35.886.572
29 juin 2021	Augmentation de capital par apport en nature (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492
		951.835.438,37	36.071.064
8 septembre 2021	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille de centres de soins résidentiels spécialisés en Suède)	6.256.358,84	237.093
		958.091.797,21	36.308.157
17 mai 2022	Augmentation de capital par apport en nature (Résidence Véronique)	1.957.234,71	74.172
		960.049.031,92	36.382.329
29 juin 2022	Augmentation de capital par apport en espèces	77.184.267,63	2.925.000
		1.037.233.299,55	39.307.329
6 juillet 2022	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille Miliitza)	14.458.236,18	547.914
		1.051.691.535,73	39.855.243

1 Actions sans valeur nominale.

2 Ces actions ont été admises à la cotation le 17 mai 2022 et donnent droit au dividende prorata temporis pour l'exercice 2022. Pour le surplus, elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

3 Ces actions ont été admises à la cotation le 29 juin 2022 et donnent droit au dividende prorata temporis pour l'exercice 2022. Pour le surplus, elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

4 Ces actions ont été admises à la cotation le 6 juillet 2021 et donnent droit au dividende prorata temporis pour l'exercice 2022. Pour le surplus, elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

4.3 Extrait des statuts

4.3.1 Capital souscrit et libéré (Article 6.1 des statuts)

Le capital social est fixé à un milliard cinquante et un millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent trente-cinq euros et soixante-treize centimes d'euro (1.051.691.535,73 €), représenté par trente-neuf millions huit cent cinquante-cinq mille deux cent quarante-trois (39.855.243) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune 1/39.855.243^{ième} du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées.

4.3.2 Acquisition et aliénation d'actions propres (Article 6.2 des statuts)

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses actions propres et des certificats s'y rapportant dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil d'administration est autorisé, pendant cinq ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020 approuvant ce pouvoir aux annexes du Moniteur belge, à acquérir et prendre en gage des actions de la Société et des certificats s'y rapportant à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction, ni supérieur à 125 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction sans que la Société ne puisse, en vertu de ce pouvoir, détenir ou prendre en gage des actions de la Société ou des certificats s'y rapportant représentant plus de 10 % du nombre total des actions.

Pour autant que de besoin, le conseil d'administration est en outre expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant aux membres du personnel. Le conseil d'administration est également expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant à une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales.

Les pouvoirs visés aux paragraphes 2. et 3. s'appliquent au conseil d'administration de la Société, aux filiales directes et indirectes de la Société, et à tout tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés.

4.3.3 Augmentation de capital (Article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et des associations et à la réglementation SIR.

(a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par une décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4 des statuts, et sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé pour autant que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes, fixées par la réglementation SIR :

- 1) il porte sur l'entière des titres nouvellement émis ;
- 2) il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ;
- 4) la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit en aucun cas être accordé en cas d'apport en numéraire, dans les conditions suivantes :

- 1) l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé ;
- 2) le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de 12 mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

(b) Apports en nature

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés et des associations, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- 1) l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2) le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. Il est permis de déduire du montant visé au point 2) (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées,

- pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;
- 3) sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois; et
- 4) le rapport visé au point 1) ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

4.3.4 Capital autorisé (Article 6.4 des statuts)

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation (en d'autres termes, que la somme des augmentations de capital dans le cadre des autorisations proposées ne peut pas dépasser le montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation).

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de deux ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022 aux annexes du Moniteur belge.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Toute prime d'émission sera portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit en tout cas pas être accordé dans les cas d'apport en numéraire décrits à l'article 6.3 (a) paragraphe 2 et paragraphe 3 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

4.3.5 Fusions, scissions et opérations assimilées (Article 6.5 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, les dispositions particulières de l'article 6.3(b) des statuts sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR dans ce contexte particulier.

4.3.6 Réduction du capital (Article 6.6 des statuts)

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

4.3.7 Nature des actions (Article 7 des statuts)

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire. L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique.

4.3.8 Autres titres (Article 8 des statuts)

La Société est habilitée à émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR.

4.3.9 Admission aux négociations et publicité des participations importantes (Article 9 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément à l'article 18 de la loi relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses les seuils prévus par la loi sont applicables.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

4.3.10 Convocation (Article 19 des statuts)

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée.

Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et des associations.

4.3.11 Participation à l'assemblée (Article 20 des statuts)

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou un organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Dans le cas où la convocation le stipule expressément, les actionnaires ont le droit de participer à distance à une assemblée générale via un moyen de communication électronique mis à disposition par la Société. Ce moyen de communication électronique doit permettre à l'actionnaire de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée de manière directe, simultanée et continue, et d'exercer les droits de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Si la convocation le stipule expressément, ce moyen de communication électronique permettra également à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions. Si le droit de participer à une assemblée générale à distance est accordé, la convocation ou un document pouvant être consulté par l'actionnaire auquel se réfère la convocation (par exemple le site internet de la Société) détermine également de quelle(s) manière(s) la Société vérifiera et garantira la qualité d'actionnaire et l'identité de la personne qui souhaite participer à l'assemblée, ainsi que la manière dont elle déterminera qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale et sera considéré comme présent. Afin de garantir la sécurité du moyen de communication électronique, la convocation (ou le document auquel elle se réfère) peut également imposer des conditions additionnelles.

4.3.12 Vote par représentation (Article 21 des statuts)

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non. L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée être communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

Si une valeur mobilière a été donnée en usufruit, tous les droits qui lui sont attachés, y compris le droit de vote, le droit de participer aux augmentations de capital et le droit de demander la conversion d'actions (en actions nominatives/dématérialisées), sont exercés conjointement par le ou les usufruitiers et le ou les nu-propriétaires, sauf disposition contraire dans un testament, un acte authentique ou autre convention. Dans ce dernier cas, le ou les nu-propriétaires et/ou le ou les usufruitiers doivent en informer la Société par écrit.

4.3.13 Vote à distance avant l'assemblée générale (Article 22 des statuts)

Dans la mesure où le conseil d'administration l'a autorisé dans la lettre de convocation, les actionnaires seront autorisés avant l'assemblée générale à voter à distance par lettre, via le site web de la société ou selon les modalités prévues dans la convocation, au moyen d'un formulaire mis à disposition par la Société. Ce formulaire doit indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix avec lesquelles l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il possède, les points de l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de résolutions), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société.

Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Le conseil d'administration détermine, le cas échéant, les modalités de vérification de la qualité et de l'identité de l'actionnaire.

4.3.14 Bureau (Article 23 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les autres administrateurs présents complètent le bureau.

4.3.15 Nombre de voix (Article 24 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par la loi.

4.3.16 Délibération (Article 25 des statuts)

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée de nouveau et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix. Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux par ou en leur nom.

4.3.17 Procès-verbaux (Article 26 des statuts)

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs.

4.3.18 Assemblées générales des obligataires (Article 27 des statuts)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent aux obligations que dans la mesure où les conditions d'émission des obligations ne s'en écartent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

4.3.19 Distribution (Article 29 des statuts)

Le Société distribue à ses actionnaires, dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

4.3.20 Dividende intérimaire (Article 30 des statuts)

Le conseil d'administration peut sous sa responsabilité, décider de distribuer un dividende intérimaire, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés et des associations.

4.3.21 Dissolution – Liquidation

ARTICLE 31 – PERTE DU CAPITAL

Lorsque, par suite de perte, l'actif net est réduit à un montant inférieur à la moitié ou au quart du capital, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale à une réunion à tenir dans les deux mois à dater du moment où la perte a été constatée ou aurait dû l'être en vertu des dispositions légales ou statutaires, en vue de décider de la dissolution de la Société ou de mesures annoncées dans l'ordre du jour afin d'assurer la continuité de la Société.

ARTICLE 32 – NOMINATION DES LIQUIDATEURS

La Société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale, qui délibère de la manière requise par la loi, ou dissoute dans les cas prévus par la loi.

En cas de dissolution avec liquidation, un ou plusieurs liquidateurs seront le cas échéant nommés par l'assemblée générale.

ARTICLE 33 – REPARTITION EN CAS DE LIQUIDATION

En cas de liquidation, la distribution aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation.

L'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

4.3.22 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions des statuts concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous ; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur www.aedifica.eu et de se référer à la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport de gestion du présent rapport financier annuel.

ARTICLE 10 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée maximale de trois ans. L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque membre du conseil d'administration. Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si les décisions de nomination de l'assemblée générale en disposent autrement, le mandat des administrateurs court à partir de l'assemblée générale au cours de laquelle ils sont nommés jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'exercice au cours duquel leur mandat expire conformément à la décision de nomination, même si cela dépasse la durée maximale statutaire de trois ans.

L'assemblée générale ne peut, au moment de la révocation du mandat, fixer une date de fin de mandat autre que la date à laquelle la décision a été prise, ni accorder une indemnité de départ.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat du membre du conseil d'administration coopté.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques. Ils doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut être déterminée en fonction des opérations et opérations effectuées par la Société ou ses sociétés de périmètre.

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou une partie des réunions du conseil, selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

ARTICLE 11 – PRESIDENCE – DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation ou, le cas échéant, par vidéoconférence, conférence téléphonique ou conférence via internet, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Le conseil d'administration doit être convoqué lorsque deux membres le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le membre le plus ancien et, en cas d'égalité d'ancienneté, par le membre le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par simple lettre, par courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre administrateur pour le représenter à une séance du conseil d'administration et voter en ses lieu et place.

Toutefois, aucun membre du conseil d'administration ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège de la Société, et signés par le président du conseil d'administration ou à défaut, par les administrateurs qui le demandent.

Les procurations y sont annexées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime des administrateurs, exprimée par écrit.

ARTICLE 12 – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à une ou plusieurs personnes, qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs, et, selon le cas, chacune agissant seule, conjointement ou en tant qu'organe.

Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

ARTICLE 13 – REGLEMENT INTERNE

Le conseil d'administration peut établir un règlement interne.

ARTICLE 14 – DIRECTION EFFECTIVE

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins. Elles doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

ARTICLE 15 – COMITES CONSULTATIFS

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination et de rémunération, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration. Le conseil d'administration peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

ARTICLE 16 – REPRESENTATION DE LA SOCIETE – SIGNATURE DES ACTES

La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en tant que demandeur, en tant que défendeur ou autrement, par deux administrateurs agissant conjointement ou dans les limites de la gestion journalière, soit par le délégué unique à cette gestion agissant seul, soit par deux délégués à cette gestion agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin.

ARTICLE 17 – CONTRÔLE REVISORAL

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires aux comptes agréés par l'Autorité des Marchés et des Services Financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

4.3.23 Dispositions générales

ARTICLE 34 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, chaque actionnaire, titulaire de droits de souscription et titulaire d'obligations domicilié à l'étranger, et chaque administrateur, chaque délégué à la gestion journalière, commissaire, et liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives, droits de souscription ou obligations nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ou d'adresse électronique; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 35 – COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la Société, ses actionnaires, titulaires de droit de souscription, titulaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 36 – DROIT COMMUN

La Société est au surplus régie par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables. Les clauses des statuts contraires aux dispositions légales impératives applicables à la société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

4.4 SIR

4.4.1 Définition générale

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

La société immobilière réglementée (SIR) est :

- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- créée sur base de la réglementation SIR (loi belge du 12 mai 2014 et arrêté royal belge du 13 juillet 2014) ;
- cotée en Bourse dont 30% au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- une société dont l'objet exclusif est de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.
 - (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
 - (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Les SIR sont soumises au contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

Entre le 8 décembre 2005 et le 17 octobre 2014, Aedifica a bénéficié du statut de sicafi ; depuis le 17 octobre 2014, elle bénéficie du statut de SIR.

4.4.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

Une SIR publique ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les SIR, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IAS/IFRS. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la SIR, une attention particulière doit être accordée par les SIR à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles (application de la norme IAS 40).

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert évaluateur indépendant, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

Résultats

- La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :
- 80 % minimum du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement ;
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la SIR publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

Crédits

Une SIR ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La SIR n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles reçus), pour autant qu'au moins 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement soit distribué sous forme de dividende.

Les sociétés – autres que des SIR ou des fonds d'investissement immobiliers spécialisés – qui ont été ou sont absorbées par la Société sont redevables d'une exit tax à payer sur leurs plus-values latentes et leurs réserves exonérées. En cas d'acquisition d'un bien immobilier par voie de fusion par laquelle la Société acquiert une société immobilière assujettie à l'impôt normal, une exit tax sur les plus-values latentes et les réserves immunisées de la société immobilière (fusion imposable) est due. Pour les transactions à partir du 1^{er} janvier 2020, l'exit tax est de 15 %. La contribution supplémentaire de crise est supprimée à partir de l'exercice fiscal 2021. Pour les restructurations d'entreprises, l'année d'imposition correspond à l'année civile au cours de laquelle l'opération a eu lieu.

Exercice fiscal	Exit tax
2018	12,875 % (12,5 % + 3 % de contribution supplémentaire de crise)
2019	12,75 % (12,5 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
2020	15,3 % (15 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
A partir de 2021	15 % (sans contribution supplémentaire de crise)

Le précompte mobilier sur les dividendes qui sont distribués par Aedifica s'élève à 15 %. En effet, aux termes des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 et modifiés par l'article 20 de la loi du 27 décembre 2021, les SIR qui investissent au moins 80 % de leurs biens immobiliers directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 30 % à 15 %. Les actionnaires d'Aedifica bénéficient donc de ce taux réduit eu égard au fait que plus de 80 % de son portefeuille immobilier est exclusivement ou principalement investi dans des unités de soins et de logement adaptées aux soins de santé. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1^{er} janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80% jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là, Aedifica estime que ses actionnaires pourront continuer à bénéficier du précompte mobilier réduit de 15% jusqu'à l'exercice 2025 (inclus).

La SIR est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.

5. Table des matières selon les normes EPRA sBPR



Aedifica établit ses rapports conformément aux recommandations de la European Public Real Estate Association (EPRA) sur les bonnes pratiques en matière de rapports sur le développement durable (directives sBPR) afin de permettre des comparaisons avec d'autres acteurs dans le secteur de l'immobilier. Le tableau suivant présente un aperçu des indicateurs rapportés et l'endroit où ils se trouvent dans le présent rapport. Les indicateurs sociaux figurant dans le tableau ci-dessous sont inclus dans le présent rapport financier annuel 2022 (RFA). Les indicateurs environnementaux sont inclus dans le tableau ci-dessous uniquement pour des raisons d'exhaustivité et seront présentés dans le Environmental Data Report (EDR) qui sera publié en juin 2023.

Depuis 2020, Aedifica a remporté, chaque année, un EPRA sBPR Gold Award pour ses rapports en matière de développement durable.

Développement durable – Indicateurs sociaux		Numéro de page
Diversity-Emp	Diversité de genre au sein des collaborateurs	RFA22 p70
Diversity-Pay	Rapport salarial entre les hommes et les femmes	RFA22 p70
Emp-Training	Formation et développement	RFA22 p70
Emp-Dev	Évaluation des performances des employés	RFA22 p70
Emp-Turnover	Rotation du personnel	RFA22 p70
Emp-New hires	Embauches	RFA22 p70
H&S-Emp	Santé et sécurité du personnel	RFA22 p72
H&S-Asset	Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	non applicable
H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	non applicable
Comty-Eng	Engagement communautaire, évaluations de l'impact et programmes de développement	RFA22 p64
Gov-Board	Composition de l'organe supérieur de gouvernance	RFA22 p98 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p7
Gov-Selec	Processus de nomination et de sélection de l'organe supérieur de gouvernance	RFA22 p98 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p8
Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	AFR22 p118 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p18

Développement durable – Indicateurs environnementaux		Numéro de page
Elec-Abs	Total electricity consumption	EDR (juin 2023)
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	EDR (juin 2023)
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	EDR (juin 2023)
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	EDR (juin 2023)
Fuels-Abs	Total fuel consumption	EDR (juin 2023)
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	EDR (juin 2023)
Energy-Int	Building energy intensity	EDR (juin 2023)
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2023)
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2023)
GHG-Dir-LfL	Like-for-like total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2023)
GHG-Indir-LfL	Like-for-like total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2023)
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EDR (juin 2023)
Water-Abs	Total water consumption	EDR (juin 2023)
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	EDR (juin 2023)
Water-Int	Building water intensity	EDR (juin 2023)
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	EDR (juin 2023)
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	EDR (juin 2023)
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	EDR (juin 2023)

6. Table des matières selon les normes GRI

Aedifica établit ses rapports conformément aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI). Les indicateurs environnementaux sont inclus dans le tableau ci-dessous uniquement pour des raisons d'exhaustivité et seront présentés dans le Environmental Data Report (EDR) qui sera publié en juin 2023.

6.1 Normes universelles

GRI 102: Informations générales		Numéro de page	Commentaire
1. Profil de l'organisation			
102-1	Nom de l'organisation		Aedifica
102-2	Activités, marques, produits et services	26-29	
102-3	Emplacement du siège de l'organisation		Rue Belliard 40 (bte 11), B-1040 Bruxelles
102-4	Lieu des activités	18	
102-5	Structure de propriété et forme juridique		Société Anonyme – Société immobilière réglementée publique de droit belge
102-6	Marchés	48-49	
102-7	Échelle de l'entreprise	18-19, 66-67	
102-8	Informations sur les employés et autres travailleurs	66-72	
102-9	Chaîne logistique	57-59	
102-10	Changements au sein de l'organisation et de sa chaîne logistique	18-21, 47-49	
102-11	Principe ou approche de précaution	129-139	
102-12	Activités externes	32-33, 60-65	
102-13	Adhésion à des associations	65	
2. Stratégie			
102-14	Déclaration de la plus haute instance de décision	16-17	
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	30, 130-139	
3. Ethique et intégrité			
102-16	Valeurs, principes, normes et normes de comportement	74	
102-17	Mécanismes pour les conseils et les préoccupations en matière d'éthique	74	
4. Gouvernance			
102-18	Structure de gouvernance	98	
102-21	Consultation des stakeholders sur des sujets économiques, environnementaux et sociaux	103	
102-22	Composition de l'organe supérieur de gouvernance et de ses comités	103-105	EPRA: Gov-Board
102-23	Président de l'organe supérieur de gouvernance	104	
102-24	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	98 & suivantes	EPRA: Gov-Select; Charte de gouvernance d'entreprise p8
102-25	Conflits d'intérêts	118-120	EPRA: Gov-Col
102-26	Rôle de l'organe supérieur de gouvernance dans la définition de l'objectif, des valeurs et de la stratégie	99	
102-28	Évaluation de la performance de l'organe supérieur de gouvernance	109	
102-29	Identification et gestion de l'impact économique, environnemental et social	99-100, 106	
102-32	Rôle de l'organe supérieur de gouvernance dans le rapport sur le développement durable	99, 106	
102-33	Communication des préoccupations critiques	74	
102-35	Politiques en matière de rémunération	110	
102-36	Processus de détermination de la rémunération	110 & suivantes	
5. Implication des stakeholders			
102-40	Liste des groupes de stakeholders	57-58	
102-41	Conventions collectives de travail	70	Personnel: commission paritaire 200
102-42	Identification et selection des stakeholders	57	
102-43	Approche de l'implication des stakeholders	59 & suivantes	
102-44	Thèmes et préoccupations clés exprimés	30, 59 & suivantes	

GRI 102: Informations générales		Numéro de page	Commentaire
6. Pratique de reporting			
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	124-127	
102-46	Définition du contenu et du périmètre des thèmes du rapport		EDR (juin 2023)
102-47	Liste des sujets matériels	30	
102-48	Reformulation d'informations		EDR (juin 2023)
102-49	Changements dans le reporting	30	
102-50	Période de reporting		01/01/2022 – 31/12/2022
102-51	Date du dernier rapport publié		Avril 2023
102-52	Cycle de reporting		Annuellement
102-53	Point de contact pour les questions concernant le rapport		ir@aedifica.eu
102-54	Exigences de reporting conformes aux normes GRI		Le present rapport a été établi conformément aux normes GRI: Option Core.
102-55	Table des matières selon les normes GRI	262-264	
102-56	Vérification externe	233-242	

6.2 Normes thématiques

GRI 201: Performance économique		Numéro de page	Commentaire
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	22-23, 77-95	
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités liés au changement climatique	134	
GRI 203: Impact économique indirect			
203-1	Investissements en infrastructure et en services	18-19, 59, 64, 78-81	
GRI 205: Lutte contre la corruption			
205-3	Cas de corruption confirmés et mesures prises		Aucun incident de corruption n'a été signalé en 2022.
GRI 207: Impôts			
207-1	Approche en matière de fiscalité	139, 260	
GRI 302: Energie			
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	EDR (juin 2023)	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EDR (juin 2023)	
302-3	Intensité énergétique	EDR (juin 2023)	
302-4	Réduction de la consommation énergétique	EDR (juin 2023)	
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	EDR (juin 2023)	
GRI 303: Eau et effluents			
303-5	Consommation d'eau	EDR (juin 2023)	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Emissions			
305-1	Emissions directes de GES (scope 1)	EDR (juin 2023)	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Emissions indirectes de GES (scope 2)	EDR (juin 2023)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	EDR (juin 2023)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Intensité des émissions de GES	EDR (juin 2023)	EPRA: HGH-Int
305-5	Réduction des émissions de GES	EDR (juin 2023)	
GRI 306: Déchets			
306	Effluents et déchets	EDR (juin 2023)	

GRI 307: Respect de la législation environnementale		Numéro de page	Commentaire
307-1	Non-respect des lois et réglementations en matière d'environnement		Aucun cas de non-conformité n'a été constaté en 2022.
GRI 401: Emploi			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	70	EPRA: Emp-New hires, Emp-Turnover
401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel		Non pertinent.
GRI 402: Relations entre le personnel et le management			
402-1	Délai minimum de préavis concernant les changements opérationnels		Aedifica applique la législation belge en matière de délais de préavis légaux.
GRI 403: Santé et sécurité au travail			
403-1	Système de gestion de la santé au travail	53,72	
403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et enquête sur les incidents	72	EPRA: H&S-Emp
403-6	Promotion de la santé des travailleurs	72-73	
403-9	Accidents liés au travail	72	EPRA: H&S-Emp
403-10	Maladie liée au travail	72	
GRI 404: Formation et éducation			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par travailleur	70	EPRA: Emp-Training
404-2	Programmes de renforcement des compétences des employés et programmes d'aide aux transitions	71-72	
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues périodiques de performance et d'évolution de carrière	70	EPRA: Emp-Dev
GRI 405: Diversité et égalité des chances			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	70	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Proportionnalité de la rémunération entre les hommes et les femmes	70	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Lutte contre la discrimination			
406-1	Incidents de discrimination et mesures prises		Aucun cas de discrimination n'a été signalé en 2022.
GRI 408: Travail des enfants			
408-1	Activités et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants		Aucune activité ou fournisseur ne présentait un risque important d'incidents liés au travail des enfants.
GRI 409: Travail forcé ou obligatoire			
409-1	Activités et fournisseurs présentant un risque important de travail forcé ou obligatoire		Aucune activité ou fournisseur ne présentait un risque important de travail forcé ou obligatoire.
GRI 413: Communautés locales			
413-1	Activités liées à l'implication des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	64	EPRA: Comty-Eng
GRI 418: Protection de la vie privée des clients			
418-1	Plaintes substantielles concernant les violations de la vie privée des clients et les pertes de données des clients		Aucune plainte de ce type n'a été déposée en 2022.
GRI 419: Respect de la législation socio-économique			
419-1	Non-respect des lois et règlements dans le domaine social et économique		Aucun cas de non-conformité n'a été constaté en 2022.

6.3 Normes spécifiques au secteur

CRE: Construction and real estate (construction et immobilier)		Numéro de page	Commentaire
CRE 1	Intensité énergétique des bâtiments	EDR (juin 2023)	EPRA: Energy-Int
CRE 2	Intensité de la consommation d'eau des bâtiments	EDR (juin 2023)	EPRA: Water-Int
CRE 3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre provenant des bâtiments	EDR (juin 2023)	EPRA: GHG-Int

7. Déclarations

ESEF

Le présent rapport financier annuel 2022 a été préparé conformément aux exigences de l'ESEF (European Single Electronic Format). La version anglaise en ESEF est donc la version officielle du rapport annuel et peut également être consultée sur le site web de la Société (www.aedifica.eu).

Document d'enregistrement universel

Le présent rapport financier annuel 2022 constitue le document d'enregistrement universel 2022 d'Aedifica SA au sens de l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE Règlement Prospectus, tel que modifié (le « Règlement Prospectus ») et a été établi en tenant compte de l'annexe 2 io annexe 1 du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la structure, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement (CE) n° 8092004, tel que modifié (le « Règlement Délégué 2019/980 »).

Le présent rapport financier annuel 2022 a, en application de l'article 9.2 du règlement sur les prospectus, été approuvé par la FSMA, en tant qu'autorité compétente en vertu du Règlement Prospectus, en tant que document d'enregistrement universel le 4 avril 2023. La FSMA a uniquement approuvé ce document d'enregistrement universel comme répondant aux normes d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un aval de l'émetteur ou de la qualité de ses titres. Les investisseurs doivent déterminer eux-mêmes s'il est opportun d'investir dans des titres d'Aedifica SA.

Le présent document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres ou d'une admission de titres à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par des modifications, le cas échéant, et par une note d'opération et un résumé approuvés conformément au Règlement Prospectus.

Les informations disponibles sur le site web d'Aedifica SA ne sont pas incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel et n'en font pas partie.

Les investisseurs doivent déterminer eux-mêmes s'il est opportun d'investir dans des titres d'Aedifica SA.

Personnes responsables (Règlement Délégué 2019/980 et arrêté royal 14 novembre 2007)

Aedifica SA, représentée par les membres du conseil d'administration, dont la composition est décrite dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport financier annuel 2022, est responsable des informations fournies dans le présent document d'enregistrement universel et déclare que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent aucune omission de nature à en altérer la portée.

Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, déclarent, au nom et pour le compte d'Aedifica SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport financier annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution du business, les résultats, la situation d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

Informations des tiers

Experts évaluateurs et commissaire agréé

Aedifica SA déclare que les informations fournies par les experts évaluateurs indépendants (dont les coordonnées sont détaillées à la section 4.1.11 des « Documents Permanents ») et par le commissaire agréé (dont les coordonnées sont détaillées à la section 4.1.10 des « Documents Permanents ») ont été fidèlement reproduites et incluses avec leur accord. Pour autant qu'Aedifica SA le sache et puisse s'en assurer à partir des informations publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Les experts évaluateurs indépendants susmentionnés ont chacun confirmé à la Société qu'ils n'ont aucun intérêt matériel dans la Société, à l'exception de ceux découlant de leur relation contractuelle respective avec la Société en tant qu'expert évaluateur indépendant de la Société au sens de l'article 24 de la Loi SIR.

Le commissaire agréé a confirmé à la Société qu'il n'a aucun intérêt matériel dans la Société, à l'exception de ceux découlant de son mandat de commissaire de la Société.

Etudes

La section « Tendances du marché » aux pages 47-49 du Business Review inclus dans le présent document d'enregistrement universel contient une reproduction d'études réalisées par (i) Jones Lang LaSalle IP, Inc. (concernant le marché des soins de santé en Europe), (ii) Cushman & Wakefield Belgium SA (concernant le marché des soins de santé en Belgique), (iii) CBRE GmbH (concernant le marché des soins de santé en Allemagne), (iv) Cushman & Wakefield Netherlands BV (concernant le marché des soins de santé aux Pays-Bas), (v) Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited (concernant le marché des soins de santé au Royaume-Uni), (vi) Jones Lang LaSalle Finland Oy (concernant le marché des soins de santé en Finlande), (vii) JLL Valuation AB (concernant le marché des soins de santé en Suède), (viii) CBRE Unlimited Company (concernant le marché des soins de santé en Irlande) et (ix) Jones Lang LaSalle España SA (concernant le marché des soins de santé en Espagne).

Emeric Inghels, Danilo Tietz, Karina Melskens, Jan Vriend, Niek Drent, Tom Robinson, Kimmo Kostiainen, Patrik Lofvenberg, Maureen Bayley, Lourdes Pérez Carrasco et Felix Painchaud, ont tous donné leur accord pour la publication par Aedifica de leurs études respectives, et ont tous confirmé qu'ils n'ont aucun intérêt matériel dans Aedifica (à l'exception de ceux découlant de leur relation contractuelle avec Aedifica dans le cadre de leur mandat d'expert évaluateur indépendant).

Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la Société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica SA déclare qu'il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure de ce type qui est en suspens ou dont Aedifica a connaissance), au cours des 12 derniers mois, qui pourrait avoir une influence significative, ou qui a eu une telle influence dans un passé récent, sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica SA et/ou du Groupe.

Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité exécutif

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun des membres du conseil d'administration n'a été condamné, au cours des cinq dernières années au moins, pour un délit de fraude ;
- aucune incrimination et/ou sanction officielle et/ou publique n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) au cours des cinq dernières années au moins ;
- aucun des membres du conseil d'administration n'a jamais été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- aucun des membres du conseil d'administration n'a été impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre, une liquidation ou une mise sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins, à l'exception de :
 - Madame Ingrid Daerden était administrateur et gérante de la SP JIND. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 2 juillet 2020 ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité exécutif prévoyant de telles indemnités ;
- aucune option sur les actions de la Société n'a été accordée à ce jour ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité exécutif ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité exécutif ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Serge Wibaut (1.000 actions), Monsieur Stefaan Gielens (14.728 actions), Monsieur Charles-Antoine van Aelst (3.839 actions), Monsieur Sven Bogaerts (4.600 actions), Madame Ingrid Daerden (3.532 actions), Monsieur Pertti Huuskonen (660 actions), Madame Katrien Kesteloot (146 actions), Madame Elisabeth May-Roberti (266 actions), Monsieur Luc Plasman (418 actions), Monsieur Raoul Thomassen (1.046 actions), Madame Henrike Waldburg (55 actions) et Madame Marleen Willekens (150 actions).

8. Lexique

8.1 Définitions

Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres).

Alternative Performance Measures (APM - Indicateurs alternatifs de performance)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier annuel sont identifiés par une astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans les notes annexes des états financiers consolidés résumés ci-joints ou dans le chapitre « EPRA ».

Capitalisation boursière

Cours de bourse à la date de clôture multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Double net (NN)

Type de contrat prévoyant que l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble sont à charge du propriétaire, tandis que les autres frais ou risques sont à charge de l'exploitant. Ce type de contrat est courant en Allemagne dans le logement des seniors.

Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien en Belgique est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits afférents comprend principalement :

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 12 % pour des biens situés en Région flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 à 8,0 % selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose ou de superficie pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose : 2 %, ou 0,5 % si le preneur est une asbl) ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement fédéral, d'un Gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusions, scissions et autres réorganisations de société : absence de droits ; etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Il est à noter qu'à la suite de l'interprétation des règles IFRS par l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des immeubles pour le bilan IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation fixée actuellement par les experts à 2,5 % (toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions €, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble).

Emphytéose

Contrat d'une durée supérieure à 27 ans et inférieure à 99 ans, donnant un droit réel temporaire au preneur (emphytéote), qui consiste à avoir la pleine jouissance du bien durant cette période. En contrepartie, celui-ci paie une redevance annuelle appelée « canon ».

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Il est calculé en note annexe 19 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax. Cette taxe est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. Voir section 4.4.2 des documents permanents pour plus d'informations sur les tarifs actuels de l'exit tax.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Information privilégiée

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui à caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si elle est suffisamment précise pour qu'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés qui leur sont liés d'Aedifica ;
- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui concerne directement ou indirectement Aedifica ;
- qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés d'Aedifica, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

Interest Rate Swap (ou IRS)

Instrument financier qui sert à changer (« faire un swap »), à une période déterminée, les taux d'intérêt à court terme en taux d'intérêt à long terme (ou inversement), autrement dit changer les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes (ou inversement). Cet instrument ne peut être utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

La juste valeur pour les immeubles de placement en Belgique est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. La juste valeur = valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par le Be-REIT Association)
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA) ;
 2. lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5 %.

Les experts belges attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Loyers contractuels

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

Marge d'exploitation

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende divisé par le résultat distribuable.

Période fermée

Période durant laquelle tout dirigeant ou toute personne reprise sur les listes établies par la Société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Patrimoine immobilier

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et sans les projets de développement.

Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels) / valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés. La valeur d'investissement est utilisée comme dénominateur pour déterminer le rendement brut d'un projet de développement. La valeur d'acquisition est utilisée pour les actifs acquis et la juste valeur pour les actifs existants.

Rendement brut en dividende

Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

Rendement net « prime »

Le rapport entre le loyer contractuel (initial) d'un bâtiment acheté et la valeur d'acquisition à un emplacement de choix.

Résultat corrigé

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat corrigé comme suit :

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net
+ Amortissements
+ Réductions de valeur
- Reprises de réductions de valeur
- Reprises de loyers cédés et escomptés
± Autres éléments non monétaires
± Résultat sur vente de biens immobiliers
± Variations de la juste valeur des biens immobiliers
= Résultat corrigé (A)

± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique, tels que prévus à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (cf. définition du taux d'endettement ci-dessous).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la Société

± Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat d’exploitation des immeubles

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d’exploitation des immeubles comme suit :

- Résultat immobilier
- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière
 - Charges et taxes sur les immeubles non loués
 - Autres charges immobilières

Résultat hors variations de juste valeur

- Résultat net (part du groupe)
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
 - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9)

Résultat immobilier

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat immobilier comme suit :

- Résultat locatif net
- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
 - ± Autres recettes et dépenses relatives à la location

Résultat locatif net

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat locatif net comme suit :

- Revenu locatif
- Reprise de loyers cédés et escomptés
 - Charges relatives à la location

Résultat sur portefeuille

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat sur portefeuille comme suit :

- Résultat sur vente d’immeubles de placement
- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
 - ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Taux d’endettement

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le taux d’endettement comme suit :

- « Total du passif » figurant au bilan
- I. Passifs non courants - A. Provisions
 - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
 - I. Passifs non courants - F. Passifs d’impôts différés
 - II. Passifs courants - A. Provisions
 - II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
 - II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation
- tels que prévus dans les schémas annexés à l’arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.
- /Total de l’actif sous déduction des instruments de couverture autorisés
- ≤ 65 %

Taux d’occupation

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d’occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables des immeubles de placement.

Taux de réversion

Le ratio est déterminé comme suit : (loyers contractuels + valeur locative estimée sur les espaces vides) / Valeur locative estimée du portefeuille total.

Triple net (NNN)

Lorsque les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif lié à l'exploitation sont pris en charge par l'exploitant.

Valeur d’acquisition

La valeur d’acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d’un bâtiment contre l’émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d’acte, les coûts d’audit et de consultation, les indemnités de remploi, les frais de main levée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l’opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan.

Valeur d’investissement

La valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative du marché telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Vélocité

Volume total d’actions échangées sur l’année divisé par le nombre total d’actions cotées, selon la définition d’Euronext.

8.2 Abréviations

- APM** : Alternative Performance Measures
- ASBL** : Association Sans But Lucratif
- BCE** : Banque Centrale Européenne
- CAGR**: Compound Annual Growth Rate (taux de croissance annuel composé)
- CEO** : Chief Executive Officer
- CFO** : Chief Financial Officer
- CIO** : Chief Investment Officer
- CLO** : Chief Legal Officer
- CM&AO**: Chief Mergers & Acquisitions Officer
- COO** : Chief Operating Officer
- CRREM** : Carbon Risk Real Estate Monitor
- DCF** : Discounted Cash Flow
- DNA** : Dépenses Non Admises
- EPRA** : European Public Real Estate Association
- EPRA (s)BPR** : EPRA (Sustainability) Best Practices Recommendations
- ESMA** : European Securities and Markets Authority
- FBI** : Federale Beleggingsinstelling
- FSMA** : Autorité des services et marchés financiers
- GES**: Gaz à Effet de Serre
- IAS** : International Accounting Standards
- ICR**: Interest Cover Ratio (taux de couverture des intérêts)
- IFRS** : International Financial Reporting Standards
- IPC** : Indice des prix à la consommation
- IPO** : Initial Public Offering
- IRS** : Interest Rate Swap
- nEUI** : net Energy Use Intensity (intensité de la consommation énergétique nette)
- NN** : Double Net
- NNN** : Triple Net
- NZEB** : Nearly zero-energy building
- OPA** : Offre Publique d'Acquisition
- OPC** : Organisme de Placement Collectif
- REIT** : Real Estate Investment Trust
- RSE** : Responsabilité sociétale des entreprises
- SA** : Société Anonyme
- SRL** : Société à Responsabilité Limitée
- SCA** : Société en Commandite par Actions
- SCS** : Société en Commandite Simple
- SICAFI** : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière
- SIR** : Société Immobilière Réglementée
- SIRI** : Société Immobilière Réglementée Institutionnelle
- SP** : Société Privée
- SPO** : Secondary Public Offering
- SPV** : Special Purpose Vehicle
- VLE** : Valeur Locative Estimée
- WAULT** : Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle moyenne pondérée des baux)

Envoyez-nous vos commentaires

ir@aedifica.eu

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden, CFO –
ingrid.daerden@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager –
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Création et réalisation

www.chriscom.eu
l'équipe Aedifica

Photos

Immeubles : Atelier Jahr, Dan Chadwick, David Plas, Eric Herschaft, Gunter Binsack, Kate Gabor, Nicolas Peeters, Vivianne van der Maas, Telenet Business
Portraits : David Plas

Aedifica NV/SA

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Rue Belliard 40 (bte 11) à 1040 Bruxelles - Belgique
Tel: +32 (0)2 626 07 70 - Fax: +32 (0)2 626 07 71
TVA-BE 0877 248 501 – R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.eu

This annual financial report is also
available in English¹

Dit jaarlijks financieel verslag is ook
beschikbaar in het Nederlands¹

Éléments requis

Conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code belge des sociétés et des associations, les éléments requis du rapport financier annuel 2022 d'Aedifica sont présentés dans les chapitres suivants :

- Financial review
> pages 76-95
- Déclaration de gouvernance d'entreprise
> pages 96-127
- Facteurs de risque
> pages 128-139
- Etats financiers
> pages 140-205

Le présent rapport annuel financier présente une synthèse des activités et des états financiers pour l'exercice financier clôturé le 31 décembre 2022.



linkedin.com/company/aedifica-reit



[aedifica_reit](https://www.instagram.com/aedifica_reit)



[@aedifica_reit](https://twitter.com/aedifica_reit)

www.aedifica.eu

Belliardstraat 40 Rue Belliard
Brussel 1040 Bruxelles

tel +32 (0)2 626 07 70
fax +32 (0)2 626 07 71

Openbare gereguleerde
vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Société immobilière réglementée
publique de droit belge

BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel
TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles



1. La version anglaise du document a force probante. Les versions française et néerlandaise sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica.